



2005eko irailak 13 asteartea
173 Zenbakia

Martes 13 de septiembre de 2005
Número 173

LABURPENA — SUMARIO

| | <u>Orrialdea</u> | | <u>Página</u> | | |
|---|---|--------|---------------|--|--------|
| 4 | Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administrazioa..... | 18.241 | 4 | Administración del T.H. de Gipuzkoa..... | 18.241 |

4

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACION DEL TERRITORIO HISTORICO DE GIPUZKOA

4

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Olaberriko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena.
(GHI-126/03-P05).*

Diputatuen Kontseiluak, 2005eko maiatzaren 17ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

Udalak, tramitatu ondoren, Olaberriko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena –Alde zaharreko eremuei dagokien dokumentu berridatzi– izeneko espedientea aurkeztu du, Foru Aldundiak behin betiko onar dezan.

Diputatuen Kontseiluak 2004ko azaroaren 30eko bileran erabaki zuen, lehendabizi, Olaberriko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina behin betikoz onartzea, zenbait baldintza betetzeko eta akats batzuk zuzentzeko agindua emanez, eta, bigarren, 2003ko abenduaren 9ko aurreko erabakian ezarritako behin betiko onarpenaren etenaldiari eustea, Herriguneak duen lur eremu hiritarraren sailkapenari, 1.1, 1.2, 1.4 eta 1.6 hirigintzako jarduketa unitateei, eta Herriguneko parkeari eranstean zaizkion guneei dagokienez; bestalde, erabaki horretan adierazi zen bertan aipatutako akatsak zuzentzen zituen dokumentazioa aurkeztu behar zuela Olaberriko Udalak, onartutako dokumentua diligentziatu eta argitaratu ahal izateko.

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Ordenación Territorial

Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria. (GHI-126/03-P05).

El Consejo de Diputados en sesión de 17 de mayo de 2005, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

Concluida la tramitación municipal, se presenta para su aprobación definitiva por esta Diputación Foral el expediente de «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria» –Documento reformulado correspondiente a los ámbitos del Casco–.

Por este Consejo de Diputados en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2004 se acordó, en primer término, aprobar definitivamente el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria, con condiciones y deficiencias a subsanar; y, por otra parte, se acordó mantener la suspensión de la aprobación definitiva ya establecida en el acuerdo anterior de 9 de diciembre de 2003 en lo que se refiere a la clasificación como suelo urbano residencial del núcleo de Herrigune, lo que afectaba a las Unidades de Ejecución U.A.U. 1.1, U.A.U. 1.2, U.A.U. 1.4 y U.A.U. 1.6 y a los espacios que se incorporan al parque de Herrigune; por lo demás, en este acuerdo se establecía que por el Ayuntamiento de Olaberria, se debería aportar documentación que subsanasen las deficiencias señaladas en dicho acuerdo a efectos de diligenciación y publicación del documento aprobado.

Orain aurkeztu den dokumentuak aipatu etenaldi erabakian ezarritako baldintzak betetzea du helburu. Jendaurrean erakutsi ondoren, 2005eko martxoaren 29ko Udal Batzarrak dokumentua onartu zuen, aurkeztutako alegazioa onartzeak eta zeuden akatsak konpontzeak eragindako aldaketak ezarrita. Ondorioz, eguneratutako dokumentua egin zen 2005eko martxoan.

Dokumentuaren edukia aztertu ondoren ikusi da hiru eremutan banatu dela Herrigune 1. Area, etxegunerako lur eremu hiritarraren sailkapena zuena: Alde batetik, lur eremu hiritarrek Herrigune Zaharra 1. Area, finkatutako gunea eta 1.3, 1.5 eta 1.7 hirigintzako jarduketa unitateak bereganatu dituen; eta, bestetik, etxegunerako lur eremu hiritarrezinako bi alor berri, bata, Herrigune Berri 44-Area, 33 etxebizitza berriekin, 1.1, 1.2 eta 1.6 unitateak eta parkearen zati bat hartzen dituen, eta, bestea, Iturtxo 47-Area, 12 etxebizitza berriekin, 1. 4 unitatea eta parkearen gainerakoa hartzen dituen. Beraz, bidezko da etena bukatutzat ematea eta, ondorioz, aipatu proposamenei behin betiko onarpena ematea.

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

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea 2005eko martxoan egindako Olaberriko Hiri Antolaketa Arauen Berrikuspena –Alde zaharreko eremuei dagokien dokumentu berridatza–.

Onarpen honen eraginez bukatutzat ematen da 2004ko azaroaren 30eko Diputatuen Kontseiluaren erabakiaren bidez ezarritako etena.

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

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

Eranskina: 2004ko azaroaren 30eko eta 2005eko maiatzaren 17ko Diputatuen Kontseiluaren behin betiko onarpen erabakiei egokitutako Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2005eko abuztuaren 29a.—Segundo Díez Molinero, idazkari tekniko.

(6424)

(8466)

LEHENENGO ZATIA

ARAU SUBSIDIARIOEN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.

Planeamenduko Arau Subsidiario hauek, behin indarrean jarritz gero, Olaberriko udalerrri osoan aplikatzeak izango dira.

El documento ahora presentado tiene como finalidad el cumplimiento de las condiciones expresadas en el referido acuerdo de suspensión y, tras su información pública, ha sido aprobado por el pleno municipal el 29 de marzo de 2005 con modificaciones derivadas de la estimación de la alegación presentada y de las deficiencias observadas, lo que ha dado lugar a la elaboración de un documento actualizado, redactado en marzo de 2005.

Analizado el contenido del documento es de señalar que la anterior Area 1 Herrigune de suelo urbano residencial se ha dividido en tres ámbitos: Area 1 Herrigune Zaharra, de suelo urbano, que incorpora la zona consolidada y las U.A.U.1.3, 1.5 y 1.7 y dos nuevos sectores de suelo urbanizable residencial que se denominan Area 44-Herrigune Berri con 33 nuevas viviendas, que incluye las anteriores U.A.U. 1.1, 1.2 y 1.6 y una parte del parque y Area 47-Iturtxo con 12 nuevas viviendas, formada por la U.A.U. 1.4 y el resto del parque, por lo que procede el levantamiento de la suspensión y con ello la aprobación definitiva de las propuestas que resultan del mismo.

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

ACUERDA

Aprobar definitivamente la «Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria» –Documento reformulado correspondiente a los ámbitos del Casco–, redactado en marzo de 2005.

Esta aprobación conlleva el levantamiento de la suspensión decretada por este Consejo de Diputados en el acuerdo de 30 de noviembre de 2004.

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

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

Anexo: Texto de la normativa urbanística ajustada a los acuerdos de aprobación definitiva del Consejo de Diputados de 30 de noviembre de 2004 y 17 de mayo de 2005.

Donostia-San Sebastián, a 29 de agosto de 2005.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(6424)

(8466)

PRIMERA PARTE

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1. Ambito de aplicación.

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

2. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.

Arau hauek Olaberriko aurreko Planeamenduko Arau Subsidiarioen zehaztapenak ordezkatu eta indargabetzen dituzte, hain zuzen ere, 1987ko urriaren 2an behin betiko onartutakoak, baita ondorengo aldakuntzak, osagarriak edo garapenak ere, proiektu honek aldatzen dituenak, alegia.

Arau hauen zehaztapenetakoren baten baliogabetasun, deuseztapen edo aldakuntzak ez du gainontzekoen balioan eraginik izango, haietakoren bat elkarren arteko harreman edo mendekotasun inguruabarrak direla eta, aplikatzen ezina gertatzen denean salbu.

3. artikulua. Arau Subsidiarioak osatzen dituzten dokumentuak eta arauzko irismena.

1. Proiektu hau honako dokumentu hauek osatzen dute:

- A Dokumentua. Memoria.
- B Dokumentua. Hirigintza Arauak.
- C Dokumentua. Hirigintza Fitxak.
- D Dokumentua. Planoak.

2. Arau Subsidiarioen edukia beren dokumentu guztien zehaztapen multzoak osatzen du; hala ere, «B. Hirigintza Arauak» eta «D. Hirigintza Fitxak» dokumentuen zehaztapenak eta «D. Planoak» dokumentuaren Antolamendu Planoak dira bereziki hirigintza jardueraren arauzko izaera erregulatzailea dutenak dira. Gainontzeko dokumentuek izaera adierazle edo erreferentziazkoa dute.

3. Eskala desberdinetan egindako arauzko planoen arteko hirigintza zehaztapen jakin bati buruzko ezadostasuna izanez gero, eskala zabalenean egindako planoetan ezarritakoa nagusituko da, azken horietako edukiaren akats material nabarmena izan ezik.

4. artikulua. Arau Subsidiarioen zehaztapenen maila eta arauzko lotura.

1. Arau Subsidiario hauetan jasotako zehaztapenen aldakuntza beren maila eta arauzko loturak exijitzen duten prozedura tramiteen pean egongo da, beren izaera eta proiektu honetan horri buruz ezartzen den sistematizazioa kontuan hartuta.

2. Honako hauetan jasotako zehaztapenek izango dute planeamendu orokorrari dagozkion maila eta lotura:

- Arau Orokorrak eta area bakoitzeko Arau Partikularretako 1 eta 6 bitarteko atalak.
- D Planoak dokumentuaren Ordenamendu Planoak.

Zehaztapen horien aldakuntzak edo osatzeak, dokumentu honetan berariaz araututako tolerantzien arabekoak izan ezik, Arau Subsidiarioetako elementuen aldakuntzaren espediente bereziaren formulazio eta onespena beharko dute.

3. Gainontzeko zehaztapenek garapen planeamenduaren, Plan Bereziaren edo Plan Partzialaren edota definitzeko gai den Hirigintza Espedienteari dagozkion maila eta izaera izango dituzte.

Legezko maila bereko dokumentu edo espediente bat formulatuz eta onartuz aldatu edo osatu ahal izango dira, kasuen arabera.

4. Eraikuntzen eta urbanizazioaren eraketa fisikoari buruzko zehaztapenen definizio berria, aldakuntza edo osatzea xehetasunezko azterlanak formulatuz egin ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza legerian zein Hirigintza Arau hauetan, eta, hala balegokio, garapen planeamenduan ezarritako mugen barruan.

Artículo 2. Condiciones de vigencia.

Las presentes Normas sustituyen y derogan las determinaciones de las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria, definitivamente aprobadas con fecha 2 de octubre de 1987, así como las posteriores reformas, complementos o desarrollos de las mismas, modificados por el presente proyecto.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de las presentes Normas, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

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

1. El presente proyecto consta de los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas Urbanísticas.
- Documento C. Fichas Urbanísticas.
- Documento D. Planos.

2. El contenido de las Normas Subsidiarias está constituido por el conjunto de las determinaciones de la totalidad de sus documentos; no obstante, son las determinaciones de los documentos «B. Normas Urbanísticas», «D. Fichas urbanísticas» y los planos de Ordenación del documento «D. Planos», los que tienen de manera específica el carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, correspondiendo al resto de los documentos un carácter fundamentalmente indicativo o referencial.

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

Artículo 4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

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

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

- Las Normas Generales y los apartados 1 a 6 de las Normas Particulares de cada área.
- Los planos de Ordenación del documento D Planos.

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

3. El resto de las determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios bien del planeamiento de desarrollo, Plan Especial o Plan Parcial, bien del expediente Urbanístico apto para su definición.

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

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

5. Esparru eta exekuzio unitateen mugatzea eta jardun sistemaren zehaztapena indarrean dagoen legerian ezarritako prozedura eta mekanismoen bitartez egin ahal izango dira, planeamenduan berariaz horren aurka ezarritako xedapena izan ezean. Kasu horretan, horren ondorioz ezartzen dena nagusituko da.

5. artikulua. *Arau Subsidiarioen Aldakuntzak.*

1. Aldakuntzen justifikazioa.

Aldakuntzek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta berariazko justifikazioa eskatuko da. Biztanleriari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokor eta lokalari, gune askeei, bide eta aparkalekuei eta azpiegiturei dagozkien Arauen aurreikuspenen gain dituzten eraginak ebaluatuko dira, aldakuntzaren izaera edo garrantziak beharrezkotzat edo egokitzat jotzen duen guztietan.

Aldakuntza guztiak justifikatzen dituen arrazoiari lotuta egongo dira, eta ezin izango da arrazoi horri lotuta ez dauden edota egindako deskribapen eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez diren planeamendu aldakuntzarik espedientean jasotzen.

2. Bolumen eraikigarriaren gehikuntza.

Egoitza guneetan ulertuko da Arau Subsidiarioen aldakuntzak aurreikusitako bolumen eraikigarria gehitzeko joera duela erabilera horretarako izendatutako eraikuntza aprobetxamendua gehitzen denean, planeamenduak berariaz baimendutako tolerantziak izan ezik. Dagokion gune askeen gehikuntza aurreikusi beharko da, aldakuntzak erasandako esparruan eta bere ingurunean, aldakuntzaren ondoriozko zuzkidurak indarrean dagoen legeriak ezarritako 18 m²/etx-ko estandarra betetzen ez duenean. Kalkulu hori ondorioztatzen den etxebizitza kopuru osoaren arabera egingo da; edonola ere, ondorioztatzen diren gune askeek aipatutako legerian ezarritako gutxieneko baldintzak betetzen dituzten esparruak eratuko dituzte.

Erasandako gune edo partzelaren erabilera alde batera utzita, gehikuntza hori gertatzen denean, aparkaleku edo gara-jeko gutxieneko zuzkidura gehigarri bat egokitu beharko da, Arau Subsidiario hauek zein dagokion garapen planeamenduak aipatutako gehikuntzak erasandako erabileretarako ezarritako zuzkidura exijentzien arabera; aipatutako zuzkidura gehigarriari, aparkalekuen %50 gutxienez bide publikoetan kokatuko dira.

3. Azalera gorabeherengatiko aldakuntzak.

Area, sektore, exekuzio unitate edo erasandako esparruaren %5 baino gutxiagoko guneetako mugen berregokitzea ematen den kasuetan, ez da Arau Subsidiarioen aldakuntzaren tramitazioa eskatuko, aldakuntza hori behar bezala justifikatuta gertatzen bada, behintzat.

6. artikulua. *Arau Subsidiarioak berrikusteko baldintzak.*

Udalak har litzakeen Arau Subsidiarioen berrikusketarako ekimenak alde batera utzita, honako kasu hauetan berrikusteari ekingo zaio:

— Olaberriko biztanleriak proiektu honetan jasotako hazkunde aurreikuspenak gainditzen baditu.

— Planifikatutako etxebizitza berrien %80rako eraikuntza lizentziak banatzen badira.

— Kalifikatutako industria lurzoru hutsaren %80ko okupazioa ematen bada.

5. La delimitación de ámbitos y unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación, podrá formularse o modificarse mediante los procedimientos y mecanismos establecidos en la legislación vigente, salvo disposición a contrario establecida expresamente en el planeamiento, en cuyo caso se estará a lo que resulte de éste.

Artículo 5. *Modificaciones de las Normas Subsidiarias.*

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general, requiriendo una justificación expresa de las mismas, evaluándose sus efectos sobre las previsiones de las Normas relativas a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

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

2. Incremento del volumen edificable.

En las zonas residenciales se entenderá que la modificación de las Normas Subsidiarias tiende a incrementar el volumen edificable previsto cuando se aumente el aprovechamiento edificatorio asignado a ese uso, a excepción de las tolerancias expresamente autorizadas por el planeamiento. Deberá preverse el correspondiente incremento de los espacios libres cuando, en el ámbito afectado por la modificación y en sus inmediaciones, la dotación resultante de la modificación no cumplimente el estándar establecido por la legislación vigente de 18 m²/viv., efectuándose dicho cálculo en función del número total de viviendas resultante; los espacios libres resultantes configurarán en todo caso ámbitos que cumplieren los requisitos mínimos establecidos en la citada legislación.

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

3. Modificaciones debidas a variaciones de superficies.

No se requerirá la tramitación de una modificación de las Normas Subsidiarias en aquellos casos en los que se produzca un reajuste de los límites de las áreas, sectores, unidades de ejecución o zonas de cuantía inferior al 5% del ámbito afectado, siempre que dicha variación quede debidamente justificada.

Artículo 6. *Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.*

Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, se procederá a la revisión de las mismas en los siguientes casos:

— Si la población de Olaberria superase las previsiones de crecimiento contenidas en este proyecto.

— Concesión de licencias de edificación para el 80% de las nuevas viviendas planificadas.

— Ocupación del 80% del suelo industrial vacante calificado.

BIGARREN ZATIA

LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

7. artikulua. *Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.*

1. Hirigintza erabileren oinarriko sistematizazioa. Sistematizazio horri begira, honako erabilera hauek bereizten dira:

- Egoitza erabilerak.
- Industria erabilerak.
- Hirugarren mailako erabilerak.
- Landa erabilerak.
- Komunikazioen erabilerak.
- Gune askeen erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioaren erabilerak.
- Ibai ubideen erabilerak.
- Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

2. Hirigintza erabileren ezaugarriak bereiztea, beren ezarpenaren arautzeari begira.

Beren ezarpenaren arautzeari dagokionez, beren egokiera edo egokierarik eza zehazteari begira, Hirigintza erabilerak honela definitu edo kategoria hauetan banatzen dira:

- Erraztutako erabilerak.
- Baimendutako erabilerak.
- Debekatutako erabilerak.

Erabilera orokorreko edo zehaztutako gune baten erraztutako erabilera, bertan nagusitzen den erabilera izan ohi da, eta ikuspegi funtzional eta bertan garatzen den eraikuntza tipologiaren eraketa ikuspegitik bere ezaugarri nagusia izan ohi da.

Era berean, erabilera jakin bati asimilatutako erabilerak ondorengo artikuluan hala identifikatzen diren beste horiek dira. Beren ezarpen baldintzak eta inguruan gauzatutako erabileren gain dituzten ondorioak erreferentziazko erabilerari dagokionen antzekoak dira. Beraz, antzeko baldintzatan ezarri ohi dira, esate baterako, etxebizitza baten titularraren bulego profesionala etxebizitzaren erabilerari dagokionez, edota, ekipamendu komunitarioaren erabilerak merkataritza erabilerei dagokienez.

Ildo berean erabilera lagungarriak aurrekoen zerbitzuan izanik, beren ezarpena erabilera nagusiarekin funtzionalki integratutako partzela berean ematen denean.

Aitzitik, erabilera batek autonomoaren kalifikazioa hartzen du modu independentean ezartzen denean. Horrela, erabilera orokorreko gune edo partzela jakin batean, erabilera bat beste batzuen lagungarritzat baimen daiteke, baina erabilera autonomotzat debekatu, esate baterako, etxebizitza erabilera ekipamendu guneetan.

Erabilera bat esparru jakin batean erraztutako edo onargarritzat jotzeak esparru horretan erraztutako edo bere lagungarritzat definitzen diren erabileren ezarpena implizituki baimentzea ekarriko du, partzela eraikigarri mota desberdinen erabilera erregimenaren arautzean, aurkakoa berariaz zehazten deneko erabilera lagungarriei dagokienez izan ezik.

Erabilera orokorreko gune desberdinez gain, eta, titulu honetako Kalifikazio Orokorrean aurkakoa berariaz adierazten denetan salbu, oinarriko zerbitzuen erabilerak deitutakoak onargarritzat joko dira, inguruabar hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

SEGUNDA PARTE

CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 7. Sistematización general de los usos Urbanísticos.

1. Sistematización básica de los usos Urbanísticos. A efectos de su sistematización se diferencian los siguientes usos:

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

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

En lo que respecta a la regulación de su implantación, a efectos de determinar su adecuación o inadecuación, los usos Urbanísticos se definen o categorizan como:

- Usos propiciados.
- Usos autorizados.
- Usos prohibidos.

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

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

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

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

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

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

Hala kontsideratuko dira ondorengo artikuluan modu horretan zerrendatu eta definitzen diren zuzkidura eta azpiegitura erabilerak, jabari publikoaren erregimenean inolako salbuespenik gabe gauzatutakoak, hain zuzen.

Horien artean, honako hauek kontuan hartzen dira:

- Ibilgailu eta oinezkoentzako zirkulazioa.
- Aparkalekuak.
- Gune askeak.
- Ekipamendu komunitarioa.
- Zerbitzu azpiegiturak.

3. Baimendutako erabilerari aplika dakizkiekeen baldintzak.

Hirigintza erabilerari bat erraztu edo onargarri ezaugarria izateak ez du hainbat kasutan, hain zuzen ere, dagokion sektorez sektoreko legerian hala ezartzen denetan, beren ezarpena legezztatzen duen udal lizentzia eman aurretiko txosten edo baimenen tramitazio berezien exigentziarik alde batera uzten.

Ingurumenaren Legean zehaztutakoaren menpeko jarduerak, Arau hauetan ezarritako ezarpen baldintza orokorrez gain, aipatutako legearen eta gara dezaketen erregelamenduen eskakizunak bete beharko dituzte.

Aldez aurretik Udal Zerbitzu Teknikoen justifikatutako txostena eskutan, beren tamaina edo ezaugarri bereziak direla eta, indarrean dagoen planeamenduak ibilgailu eta oinezkoentzako sarbideei exijitu lekizkiekeen baldintzei, aparkalekuen zuzkidurari eta ezaugarriei, zama lanetarako gune osagarrien eraketari, edo ezarri nahi deneko esparrurako planeamenduak definitutako antolamendu baldintzekin argi eta garbi bateraezina diren beste batzuei dagokienez, zehaztutako antolamendu esparruan egoki konpondu ezin diren eta behar bereziak planteatzen dituzten instalazioen ezarpena galarazi ahal izango da, aipatutako planeamenduak generikoki bada ere berariaz baimendu dituzten arren.

Alternatiboki, hala balegokio, aipatutako gatazkak zuzentzeko, dagokion lizentzia ematean betebeharrak edo muga bereziak jarri ahal izango dira.

4. Aurreikusitako gabeko erabilerak.

Lehen aipatutako sistematizazioa zein ondorengo artikuluan berari buruz egiten den garapena definizio ireki eta ez baztertzailatzat ulertuko da. Beraz, Udalak bertan berariaz jasotzen ez diren erabilerak aipatutako beste erabileretik Hirigintza ondorioekiko analogiaz sailkatu ahal izango ditu.

Era berean eta antzeko irizpideari jarraiki, gune edo partzela jakin batean berariaz baimendu edo debekatu ez den erabilerari baten ezarpena baimendu edo debekatu ahal izango du.

8. artikulua. *Hirigintza Erabilerak.*

1. Egoitza erabilerak.

Funtsean egoitza erabilerak etxebizitza erabilerarekin identifikatzen dira, alegia, pertsona edo edozein motatako kolektiboan lojamendua erabilerarekin.

Etxebizitza erabileraren erabilerari lagungarritzat atariak, trastelekuak, instalazio gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta beste antzekoak joko dira.

Era berean, egoitza erabileraren erabilerari lagungarritzat honako hauek joko dira, alegia, garaje edo ibilgailuen zaintza erabilerari, beren kategoria guztietan, kirol instalazioak eta etxebizitza eraikitzen besterena ez den erabilerako likidotutako

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

Entre ellos se consideran los siguientes:

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

3. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

La caracterización de un uso Urbanístico como propiciado o admisible no excluye en determinados casos, en los que así se establece en la legislación sectorial correspondiente, la exigencia de tramitaciones específicas de informes o autorizaciones previas a la concesión de la licencia municipal que legalice su implantación.

Las actividades sujetas a lo determinado en la Ley de Medio Ambiente deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en las presentes Normas, los requerimientos de la citada ley y reglamentos que la puedan desarrollar.

Previo informe justificado de los Servicios Técnicos Municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente, en cuanto a las condiciones exigibles a 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 incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aún 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 o limitaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados, en la correspondiente concesión de licencia.

4. Usos no previstos.

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

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

Artículo 8. *Usos Urbanísticos.*

1. Usos Residenciales.

Se identifican básicamente los usos residenciales con el uso de vivienda, entendiéndose por tal el alojamiento de personas o colectivos de cualquier tipo.

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

Tendrán esa misma consideración de usos auxiliares de los residenciales: El uso de garaje, o guarda de vehículos, en todas sus categorías, las instalaciones deportivas y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de

gas biltokiak, kasu horietan, etxebizitza erabilerarako partzetako ezarpena planeamenduak espezifikoki arautu ahal izango badu ere.

Etxebizitza erabileraren asimilatutako erabileratzat honako hauek joko dira, alegia, 1. mailako industria erabilerak, pentsoiak, gehienez, 12 ohe izanik.

Familiakoak ez diren edozein motatako kolektiboen lojamendua, okupatutako lokal bakoitzeko 12 pertsona baino gehiago izanik, eta titularitate pribatuko erregimenean gauzuta, etxebizitza erabilerari asimilatutako erabileratzat joko da, betiere, asistentziatzko izaera ez izateaz gain, zahar egoitzak, unibertsitate egoitzak, ikastetxe nagusiak, aterpeak edo antzekoen modalitateetan hirugarren mailako erabileratzat jotzeko baldintzarik ez badu.

2. Industria erabilerak.

Honako jarduera hauek jasotzen dira bertan:

— Mota guztietako produktuen lorpen eta eraldaketa industriak.

— Produktuen artapen, zaintza eta banaketarako biltokiak, txikizkari, handizkari, instalatzaile, fabrikatzaile edo banatzaileei eskusiboki hornitzekoak, publiko orokorrari salmenta zuzena bazterturik.

— Mota guztietako ekoizpen eta ikerkuntza laborategiak, erabilitako produktuen kalte gabetasuna eta egindako jarduerak sortutako oztoporik eza osoa dela eta, bulegoen erabilerarekin asimila badaitezke izan ezik.

— Ibilgailu, makineria eta mota guztietako gailuak konponatzeko tailerrak.

— Zerbitzu estazioak, erregaiak hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.

— Salmentarako mota guztietako erregai biltoki eta gordailuak.

— Errepide bidezko garraio agentziak eta kamioi, autobus eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak gordetzeko garajeak.

— Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialen aire libreko biltoki eta gordailuak.

— Nekazaritza industriak, alegia, jarduera kokatzen den lurra zuzenean erabiltzen ez deneko nekazaritza ekoizpeneko jarduerak, baina, beren ezaugarri eta ezarpen baldintzak direla medio, derrigorrez Lurzoru Hiritarrezinean kokatu beharrekokoak.

— Horien artean, azaldutako baldintzen arabera nekazaritza eta abeltzaintza industriak kontuan hartuko dira, zerrategiak eta landare eta loreak ekoizteko eraikuntza finko eta egonkorreko haztegiak —zimendatzedun profil metalikoko egitura, kristaldun itxiera eta zolata—, bertan ekoizpena lurraren gain egiten ez bada eta harekiko harremanik ez badu.

— Mehatze industriak eta mota guztietako erauzketa industriak, edonola ere, Lurzoru Hiritarrezinean ezarri ahal izango direnak.

— Erabilitako, maneaututako edo saldutako materialak, edota erabilitako elementu teknikoak direla eta, pertsonen kalte, arrisku edo oztopoak edo ondasunetan kalteak sor ditzaketen produktuen fabrikazio edo eraldatze jarduerak.

— Industria erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, besteak beste, bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak, zerbitzu instalazioak —ur ponpatze edo saneamendurako gordailu eta instalazioak, hondakinak iragazteko instalazioak—, garajeak eta ibilgailu eta makineria parkeak, eta beste antzeko

vivienda, si bien en estos casos su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

Como asimilados al uso de vivienda se considerarán: Los usos industriales de 1.ª categoría, las pensiones, hasta un máximo de 12 camas.

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

2. Usos Industriales.

Se consideran como tales las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

— Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en Suelo No Urbanizable.

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

— Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios, —depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos—, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como

batzuk, baita begirale edo zaindariaren etxebizitza ere. Hala ere, azken horren ezarpena planeamenduak berariaz baimendu beharko du.

Merkataritza edo oro har hirugarren mailako eginkizunak jasotzen dituzten industria jarduerak, industria erabilera ezauzgarriak dituzten lokal edo partzeletan ezartzeko, jarduera bakarizat joko dira, berariaz aipatutako erabileretarako diren azalaren kontsiderazio independentearen kaltetan gabe, aplikatutako erabileren araudiari begira.

Industria erabilerak kategoriatan sailkatzen dira, baimendutako bestelako erabileren gauzatzearekiko edota ingurumenarekiko sor dezaketen erosotasun eza, kaltegarritasuna, osasun eza edo arriskugarritasuna kontuan hartuta:

— 1. Kategoría.

Banaka edo familiako izaerako ekoizpen jarduerak jasotzen ditu, instalatutako potentzia mekaniko finkorik gabekoak, inolako kalte edo arriskugarritasunik gabeak, eta, beraz, Ingurumenaren Legearen zehaztapenei lotuta ez daudenak.

Jarduera gauzatzean erabilitako azalera, kasu guztietan, 125 m² baino gutxiagokoa izango da. Etxebizitza, hirugarren mailako eta ekipamendu komunitarioko erabileretik asimilatutakotzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietarako diren lokal eta partzelatan ezarri ahal izango dira.

— 2. Kategoría.

Egoitza erabilerekin, hirugarren mailakoekin edota ekipamendu komunitariokoekin bateragarriak diren industria jarduerak jasotzen ditu, arriskugarritasunik ez baitute (Ingurumenaren Legearen arabera), ondoko erabileretarako oztopo edo erosotasun eza sortzen ez baitute (usainak, gasak, hautsa edota dardarizkoak sortuz, edo salbuesitako jarduerak baitira, dagozkion neurri zuzentzaileak hartuz, eta 4 CV baino gutxiagoko unitate potentziadun makina edo motoreak erabiliz, eta 250 m² baino gutxiagoko azalerako okupazioarekin.

Kategoría honetan motozikleta eta automobilen konponketa tailerrak sartzen dira —inola ere, txapa eta pintura, ibilgailu astun edo makineria automobila konpontzekoak— 250 m² baino gutxiagorekin.

Ibilgailuak konpontzeko tailerren barruan konponketa azkarreko tailerren modalitatea bereizten da, hain zuzen ere, erabilitako 100 m² baino gutxiago duten tailerrek osatutako eta gehiezin ere bi langile dituztenak. Horietarako, hainbat egoeratan, araudi bereziak ezartzen dira.

2. kategoriako industria erabilerak merkataritza erabileretik asimilatutatzat joko dira eta nagusiki horretarako diren partzela eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

— 3. Kategoría.

Tamaina txiki edo ertaineko industria jarduerak jasotzen ditu —3.600 m² baino gutxiagoko eraikuntzak okupa dezakeen partzela azalera eta 5.000 m² baino gutxiagoko eraikitako sabai azalera—, eta ezin dira 1. edo 2. kategorikotzat jo exijitutako baldintzetakoren bat betetzen ez dutelako, edo, oro har, eta neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzari edo hirugarren mailako edo ekipamendu komunitarioko erabileradun lokalei kalteak sor diezazkiekeelako, eraikuntza berean edo ondoan kokatuz gero.

Zehazki, kategoría honetan aire libreko biltoki eta gordailuak sartuko dira, txapa eta pintura tailerrak, ibilgailu arinen edo makineria automobilaren konponketa tailerrak, zerbitzu estazioak, erregaia hornitzeko unitateak eta aire librean automobilak garbitzeko instalazioak; azken horiek, garaje edo 2. mailako konponketa tailerretako erabilera lagungarrien izaera

la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el «planeamiento».

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

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

— Categoría 1.^a

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad y por tanto no sujetas a las determinaciones de la Ley de Medio Ambiente.

La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m². Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

— Categoría 2.^a

Comprende las actividades industriales consideradas como compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, (según la Ley de Medio Ambiente) no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes —producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones—, o tratarse de actividades exentas, mediante la adopción de las correspondientes medidas correctoras, y utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponiendo de una potencia instalada no superior a 0.135 CV/m², y con una ocupación en superficie inferior a 250 m².

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

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

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

— Categoría 3.^a

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

En concreto, se incluirán en esta categoría, los almacenes y depósitos al aire libre, los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil, las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre; estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes,

dutenean, eta erabilera horietarako lokalen barruan daudenean, 2. mailako industria erabileratzat jo ahal izango dira.

3. mailako industria erabilerak, berariaz adierazten diren kasuetan izan ezik, industria erabilerako guneetan soilik ezarriko dira.

Ezarritako baldintza bereziak betetzen dituzten nekazaritza industriak baimentzen diren landa guneetan instalatu ahal izango dira.

Bestalde, zerbitzu estazioen —automobilak garbitzeko instalazioak horiei asimilatutako erabileratzat joko dira— eta erregaia hornitzeko unitateen aldagaietan, hala ere, Lurzoru Hirita-rrezintzat sailkatu eta bide sistema orokortzat kalifikatutako lurretan, edo horien mugakide direnetan ezarri ahal izango dira, gizarte intereseko elementuen ezaugarriak baitituzte.

— 4. Katgoria.

Tamaina ertain eta handiko industria jarduerak jasotzen ditu —3.600 m² baino gehiagoko edo 5.000 m² baino gehiagoko eraikitako sabaidun eraikuntzak okupa dezakeen partzela azalera—, baita tamaina hori lortu gabe ere, beste industria batzuekin zuzenean elkarren ondoan egotearekin bateraezina direnak ere, gune askeen erabilera komunean gatazkak sortzeagatik, edota, neurri zuzentzaileak hartuta ere, sortutako kaltegarritasun, osasun gabetasun edota oztopoengatik.

Kategoria honetan 3. mailako industrietarako ezarritako okupa daitekeen partzelaren azalaren eta sabai azalaren mugak gainditzen ez badituzte ere, mugakide dituzten guneen gain maniobra, zama lan, biltegitze edo aparkatze jarduera lagungarrien bolumen garrantzitsua eragiten duten ekoizpen jarduerak sartzen dira, gune horien erabilera beste hainbat jarduerarekin bateraezina bihurtuz.

Horien artean, edonola ere, eta, beren ezaugarriak direla eta, 5. kategoriako industrietatzat jo behar direnak salbu —nekazaritza eta abeltzaintza industriak eta antzeko beste batzuk— 2.000 m²(t) baino gehiagoko nekazaritza industriak jasoko dira.

Kategoria honetan jasotako industriak industria erabilerako guneetan soilik ezarriko dira, eta, nekazaritza industriei dagokienez, baimentzen diren landa guneetan, erabilera horretarako bereziki zuzendutako partzeletan. Esparru horretan, jarduera berariaz garatu beharko da, aire libreko biltegitzeak, zama lanak, maniobra, aparkatzea eta beste antzeko erabilera batzuk bezalako beharrezko erabilera lagungarriak barne, ezarritako baldintzatan.

Horrelako industrien erabilera lagungarritzat, instalazioaren zaindariaren etxebizitza jo ahal izango da, partzela bakoitzeko etxebizitza bat gehienez, eta dagokion Hirigintza Arau Partikularrean edo zehaztutako planeamenduan berariazko baimena beharko da.

— 5. Katgoria.

Behar den ekoizpen esparruaren zabalera dela eta (20.000 m² baino gehiagoko partzela azalera), edo bere izaera arriskutsua, osasungaitza edo kaltegarria dela eta, kokaleku berezietan bakarrik onar daitezkeen jarduerak jasotzen ditu.

Beren ezarpena industria gune berezietan egingo da, eta, nekazaritza industriei dagokienez, baimentzen diren landa guneetan.

Ezarpena 4. kategoriako industrietarako ezarritako baldintzatan egingo da, edonola ere, behar diren neurri zuzentzaileak hartuz.

o talleres de reparación de 2.^a categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2.^a categoría.

Los usos industriales de categoría 3.^a se implantarán, salvo en los casos que expresamente se señalan, 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, podrán sin embargo implantarse, además, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con éstos, caracterizados por ser elementos de interés social.

— Categoría 4.^a

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.

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

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

Las industrias incluidas en esta categoría 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 como almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otros similares, en las condiciones establecidas en su caso.

Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrá considerarse la vivienda del guarda de la instalación, máximo una vivienda por cada parcela, debiendo ser objeto de autorización expresa en la correspondiente Norma Urbanística Particular o en el planeamiento pormenorizado.

— Categoría 5.^a

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

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, y, en el caso de las industrias agrarias, en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.

La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4.^a, adoptándose en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Horrelako industrien erabilera lagungarritzat instalazioaren zaindariaren etxebizitza jo ahal izango da, partzela bakoitzeko etxebizitza bat gehienez, horretarako, dagokion Hirigintza Arau Partikularrean edo zehaztutako planeamenduan berariazko baimenaren beharrik gabe.

Industria jarduera bat industria erabilera jakin baten kategoria bati atxikitzeko, oro har, ondoren zerrendatuko diren eraginak baloratuko dira, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gain:

— Kalteak:

Hotsak sortzea.

Beroa sortzea.

Bibrazioak sortzea.

Hautsa sortzea.

Hondakin urak sortzea.

Industria hondakinak sortzea.

Salgaien zamalanan bolumena.

Aparkaleku beharrak.

Instalazio edo biltegitratze ikusgarriak.

Pertsonal pilaketak.

— Kaltegarritasuna eta izaera osasungaitza:

Gas kutsatzaile, toxiko eta osasungaitzen igorpena.

Ondorio kutsatzaile, toxiko edo osasun gaitzak dituzten hondakin urak sortzea.

Materia toxikoak maneiatzea.

Erradiazioak sortzea.

Hondakin solido kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

— Arriskugarritasuna:

Material erregai, sukoi edo leherkorrak maneiatzea.

Presio arriskutsupeko ekoizpen prozesuak eta ontziak erabiltzea.

Elementu kimiko oldarkorren isuri eta jario arriskuen existentzia.

Jarduera batean instalatutako potentzia elementu mekaniko mugikorrek dituzten bere makina finko guztien potentziaren batuketa CV-tan; konputu horretatik kanpo uzten da aire erauz-gailu, igogailu eta antzeko instalazio mekanikoen potentzia, beren funtzioa jardueraren berariazko xedetik kanpokoa izanik, bertako pertsonalak edo kanpoko publikoak erabiltzeko lokalaren egokitzapen funtzional eta ingurumeneko hobeari zuzendutakoa baita. Hala ere, instalazio horiek instalazioaren multzoan exijitu daitezkeen neurri zuzentzaileen pean egon ahal izango dira.

Hotsak sortzeko mugak kasu bakoitzean eskumena duen administrazioak finkatutakoak izango dira.

Industria erabilera kategoria jakin bati atxikitzerakoan, edonola ere, zamalanelarako eta mota horretako konponketa tailerretan ibilgailuak hartzeko gune estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje lagungarrietako erabileretarako lokalen azalera ez da konputatuko.

3. Hirugarren mailako erabilerak.

Hirugarren mailako erabilera modalitate hauek ezartzen dira:

— Hotel erabilera.

— Merkataritza erabilera.

Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrá considerarse la vivienda del guarda de la instalación, máximo una vivienda por cada parcela, sin necesidad de que haya de ser objeto de autorización expresa en la correspondiente Norma Urbanística Particular o en el planeamiento pormenorizado.

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

— Molestias:

Producción de ruidos.

Producción de calor.

Producción de vibraciones.

Producción de polvo.

Producción de aguas residuales.

Producción de residuos industriales.

Volumen de cargas y descargas de mercancías.

Necesidades de aparcamiento.

Instalaciones o almacenamientos visibles.

Aglomeraciones de personal.

— Nocividad e insalubridad:

Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.

Manipulación de materias tóxicas.

Producción de radiaciones.

Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

— Peligrosidad:

Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.

Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

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

Los límites de producción de ruidos serán en cada caso los 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, y a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garaje auxiliares.

3. Usos Terciarios.

Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

— Uso hotelero.

— Uso comercial.

- Bulego erabilera.
- Jolas erabilera.
- Osasun eta asistentzia erabilera.
- Hirugarren mailako hainbat erabilera.
- Turismo kanpalekuen erabilera.

A) Hotel erabilera.

Irabazi asmoarekin, bere edozein modalitatetako pertsonen ostaturik da: Hotel, ostatu, hotel/erresidentzia, motel, pentsio eta aparthotel modalitatetakoak.

Hotel erabilerari atxikitako erabilera lagungarrien artean, honako hauek ere kontuan hartuko dira: hotel instalazio bakoitzeko etxebizitza lokal bat eta garajearen erabilera. Hala ere, azken hori kasu bakoitzean modu berezian arautu ahal izango da.

Alokairu erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak, aparthotel gisako kontsiderazioa izateko dagokion sektorekako legeriak ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean, ezarritako baimenari begira, etxebizitza erabilerakotzat joko da, eta, horren ondorioz, egoitza erabilerakotzat.

B) Merkataritza erabilera.

Merkataritza erabilerak publiko aurrean mota guztietako artikulu eta produktuen handizka edo txikizkako salmenta jasoko dute, baita taberna, kafetegi, pub eta jatetxeak bezalako ostalaritza negozioak eta publikoarentzako zerbitzu ematea ere, besteak beste, ile-apaindegiak, edergintza aretoak, tindategiak eta beste antzeko jarduerak batzuk zein dagozkion erabilera lagungarriak ere. Hala ere, merkataritza erabilerak ez diren erabilera berezietarako partzelatan merkataritza erabileretako erabilera lagungarri izaeraz garaje erabilerak ezartzea aparte arautu beharko da.

Merkataritza erabilerak, publikoaren sarbide, bertako zerbitzuko aparkaleku eta maniobra eta salgaien zabalaketarako guneen beharretarako eskaera desberdinei kasu eginez, honako kategoriatan sailkatzen dira:

— 1. Kategoría.

25 m²-ko azalera erabilgarri arteko establezimendu txikia, behin-behineko eraikuntzetan, espaloi, lorategi, oinezkoentzako area eta beste hainbat bezalako gune publikoen berariazko erabilerarekin bateragarri. Beraz, bertan ezartzea baimendu ahal izango da, administrazio lagapen erregimenean, planeamenduak berariaz aurreikusitakoa ez bada ere. Era berean, hala ezartzen den gune pribatuetan ezarri ahal izango da.

— 2. Kategoría.

25 m² eta 250 m² arteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak, egoitza, industria, hirugarren mailako edo ekipamendu komunitarioko erabilerarekin bateragarriak eta exijentzia berezirik gabe nagusiki horretarako zuzendutako partzelatan ezar daitezkeenak.

— 3. Kategoría.

250 m² eta 750 m² arteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak. Egoitza, industria edo hirugarren mailako partzelatan ezarritako, dagokion Arau Partikularrak edo zehaztutako planeamenduak, edo, horiek izan ezean, Udalak zuzenean lizentzia ematean, baldintza bereziak ezarri ahal izango ditu, publikoaren sarbideari, salgaiei, aparkalekuen zuzkidurari edo zabalaketarako guneen erabilgarritasunari dagokionez. Edonola ere, bide publikotik sarbide zuzen eta independentea duten lokaletan ezarriko dira —hala balegokio, merkataritza instalazio desberdinekin partekatuta ahal izango da—.

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

A) 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 aparthoteles.

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

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

B) Uso comercial.

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

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

— Categoría 1.^a

Pequeño comercio de hasta 25 m² de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos como aceras, jardines, 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; de igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.

— Categoría 2.^a

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 25 m² y 250 m², 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 una superficie útil comprendida entre 250 m² y 750 m², para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado o en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, —en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales—, desde la vía pública.

— 4. Kategoria.

750 m² eta 2.000 m² arteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak. Okupatzen dituzten lokalean barnealdean, beharrezko sarbide, maniobra eta zamalanetarako guneak eduki beharko dituzte. Era berean, Arau Partikularrak edo zehaztutako planeamenduak, edo, horiek izan ezean, Udalak zuzenean lizentzia ematean, aparkalekuen zuzkidurari dagokionez, baldintza bereziak ezarri ahal izango dituzte.

— 5. Kategoria.

2.000 m² baino gehiagoko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak; beren ezarpena dagokion Arau Partikularrean baimendu beharko da, eta, derrigorrez, barnealdean, beharrezko sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako guneak eduki beharko dituzte, garatu beharreko jarduerarako beharretarako nahikoak.

2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza erabilerei asimilatutakotzat joko dira 1. edo 2. kategorietako industria erabilerak, bulegoak, jolas edo gastronomia elkarteetako egoitzak, zorizko joko aretoak, lokal itxietako kirol instalazioak, mediku eta albaitari kontsultategiak, hirugarren mailako erabilera desberdinak eta irakaskuntza, erakunde, osasun, asistentziatzko, gizarte eta kultura, jolas eta erlijio ekipamendua, titularitate publikoko edo pribatukoa. Beraz, edonola ere, nagusiki merkataritza erabileretako ezarpenetako partzela eta lokaletan ezartzea baimentzen da, horietarako existitzen diren baldintza berberetan, inguruabar horren berariazko definizioaren beharrik gabe, kasu bakoitzean bete beharreko baldintza partikularren kaltetan gabe.

Beren ezaugarriak edota erabilitako material edo baliabi-deak direla eta, manipulatu edo biltegitatuak izanda, kalte esanguratsuak edo pertsona edo gauzen osasun edo segurtasunerako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilerak industria erabilerei aplika dakizkiekeen ezarpen arauak bete beharko dituzte, jarduera erregimenaren mendekotasuna alde batera utzita.

Merkataritza erabilerak kategoria jakin bati atxikitzerakoan, funtzionalki integratutako establezimenduen taldeak jarduera bakartzat joko dira, merkataritza galeria edo zentroak kasu, baita baimendutako muga barruan industria jarduerak jasotzen dituzten merkataritza erabilerak ere, erabilera horietara bereziki zuzendutako azalera aparte kontsideratzen badira ere, horiei aplika lekiekeen araudia betetzeari dagokionez.

Horretarako, jarduerari atxikitako gune estali guztiak konputatuko dira, besteak beste, galeriak eta oinezkoentzako gune estaliak, bulego lagungarriak, biltegitatzeko guneak, tailer lagungarriak, edota zamalanetarako gune estaliak. Aitzitik, garaje lagungarrietarako azalera ez dira kontuan hartuko.

C) Bulego erabilera.

Bulegoen erabilerak titularitate pribatuko administrazio jarduerak jasotzen ditu, besteak beste, mota guztietako enpresetako egoitza eta administrazio ordezkariak, banketxe, burtsa eta aseguru-etako bulegoak, gestoriak, lan bulego eta lanbide estudioak, aurrekoekiko bateragarriak eta pareagarriak izan daitezkeen kalkulu zentro eta laborategiak, eta, antzeko beste batzuk, dagozkien erabilera lagungarriez gain.

D) Jolas erabilerak.

Jolas erabilerak titularitate pribatuko aisialdi eta astiaren okupaziorako adierazpen komunitario desberdinak jasotzen dituzte, beren xedeak edo gauzatzen diren irabazi asmodun erregimena direla eta, ekipamendu komunitariokotzat jo ezin direnak, hain zuzen; horien artean, jolas edo gastronomia elkar-

— Categoría 4.^a

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 750 m² y 2.000 m², las cuáles deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. De igual forma, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en lo que a la dotación de aparcamiento se refiere.

— Categoría 5.^a

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil superior a 2.000 m²; su implantación deberá estar autorizada en la Norma Particular correspondiente, debiendo disponer obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga necesarios, suficientes para las necesidades de la actividad a desarrollar.

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

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplir las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción al régimen de actividad.

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

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

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

D) Usos recreativos.

Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario; entre ellas se encuentran las asociacio-

teak, zine eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko joko aretoak, kasinoak eta gimnasio, igerileku eta antzekoak bezalako lokal itxietako kirol instalazioak daude, baita aire libreko jolas eta kirol parkeak ere.

E) Osasun eta asistentziako erabilera.

Gaixoen tratamendu eta lojamendua eta antzeko erabilerak jasotzen dituzten osasun eta asistentziako erabilerak, irabazi asmodun xedeekin gauzatzen direnean, merkataritza edo hirugarren mailako erabileratan jasotakotzat joko dira; horien artean, ospitaleak, klinikak eta geriatría egoitzak zein mediku eta albaitari kontsultategiak jasoko dira.

F) Hirugarren mailako hainbat erabilera.

Hirugarren mailako erabilera desberdinek gizarte eta politika, kultura, irakaskuntza edota titularitate pribatuko beste antzeko jarduerak jasotzen dituzte. Populazio osoarentzako zerbitzuko xede falta edota bereziki irabazi asmodun xedeak direla eta, ekipamendu komunitariokotzat jotzen ez direnak, hain zuzen; horien artean, alderdi, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa pribatuaren aretoak, akademia pribatuak eta beste batzuk jasoko dira.

G) Turismo akanpalekuen erabilera.

Turismo akanpalekuen erabilerak irabazi asmodun pertsonen lojamendua jasotzen du, hain zuzen ere, behin-behineko baliabide ez-finkoen bitartez garatutakoa, besteak beste, kanpin denda, egokitutako ibilgailu, karabana eta abarren bitartez garatutakoa.

Erabilera horretan, erabilera lagungarriak ere jasoko dira, besteak beste, zerbitzuko pertsonalaren etxebizitzari dagokionak, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, lehen mailako merkataritza eta kirol eta bertan lojamendua jasotzen duen pertsonalaren beraiazko zerbitzuko jolas instalazioak, eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango direnak, hain zuzen. Ez dira bertan jasotzen, txabola, bungalow edota beste edozein motatako eraikuntza egonkorretako lojamendua, ostalaritza erabileren artean jasoko baita.

4. Landa erabilerak.

Lehentasunezko xedea lurraldearen ekoizpen ustiapena duten jarduerak jasotzen ditu. Honako modalitate hauek ezarritzen dira:

— Erauzpen erabilerak.

— Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

A) Erauzpen erabilerak.

Erauzpen erabilerak harrobi eta meategien ustiapenak jasotzen dituzte, aire librean edo lur azpian izanik ere, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere; horien artean, ez dira guardia edo zaindariaren etxebizitza jasoko, ezta hormigoia edota asfaltotzko produktuak ekoizteko zentralak ere, nahiz eta kokatu nahi direneko harrobitik datozen agregatuak erabiltzen badira ere, edonola ere, 5. mailako industria erabilerakotzat joko direnak, hain zuzen.

B) Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

Nekazaritza ustiapena nekazaritza ekoizpenerako titularrak edo titular kideek enpresa moduan antolatutako ondasun eta eskubide multzotzat ulertuko da, funtsean merkatu xedeekin, eta, berez, ekoizpen baliabide berberak eta kudeaketa bakarria erabiltzea ezaugarri izango dituen, oro har.

Horretarako, nekazaritza ustiapenaren erabilerak ekonomikoki bideragarri baterako behar den gutxienezko ekoizpen dimentsioaren baldintzak betetzen dituzten ustiapenak osatuko dituzte. Inguruabar hori gaian eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentuak ziurtatu beharko du, ezarzteko lizentzia eskaera eman aurretik.

nes recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, piscinas, y otros, y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

E) Uso sanitario y asistencial.

Los usos sanitarios y asistenciales que comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares, cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos, se considerarán incluidos en los usos comerciales o terciarios; entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

F) Usos terciarios diversos.

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

G) 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, vehículos acondicionados, caravanas, y otros.

Se considerarán de igual forma comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Se excluyen del mismo el alojamiento en cabañas, bungalows, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

4. Usos Rurales.

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

— Usos extractivos.

— Usos de explotación agraria.

A) Usos extractivos.

Los usos extractivos comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes; entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o vigilante, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen Aridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse, las cuáles, en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría 5.^a

B) Usos de explotación agraria.

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

A tal efecto, los usos de explotación agraria estarán constituidos por aquellas explotaciones que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable, circunstancia ésta que deberá ser objeto de certificación por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Nekazaritza ekoizpeneko jarduerak honako hauek izango dira:

— Nekazaritza jarduerak.

Funtsean, mota guztietako landareen laborantza eta ekoizpenerako nekazaritza erabilerei dagozkien jarduerak hartzen ditu, lorezaintza, mintegietako laborantza, edota ziza eta hidroponikoena, nekazaritza enpresa lagungarriak alde batera utzita, hain zuzen ere, lurrik izan gabe, nekazaritza ekoizpenean nekazaritza makineria utziz edo nekazaritza ustiapenetan normalean erabilitako edozein zerbitzu emanez laguntzen dutenak.

— Abeltzaintza jarduerak.

Mota guztietako abereen hazkuntza eta zaintzarekin lotutako abeltzaintza erabilerei eta abere ekoizpenari dagozkien jarduerak hartzen ditu bere baitan, hegaztien, untzien eta erleen hazkuntza barne, baita egun bateko txitetarako arrautzen inkubazioan soilik aritzen diren landetxeetakoak, larrugintzarako abereen hazkuntzan aritzen direnetakoak edota zinegetika espezieen ekoizpenean aritzen direnetakoak ere, zeladun zaldien ustiapenak, tiroko edo laneko abereen ustiapenak alde batera utzita —horien hazkuntzan ere aritzen ez badira, behintzat—, edota txakurtegiak, abereen merkataritza, hiltegiak edo antzekoak, mota guztietako parke zoologikoen ustiapena, gatibutzako zein aske bizi diren abereena eta abereen erakusketa eta laguntzeko abereen haztegiak ere.

— Basoko jarduerak.

Basoko erabilerei dagozkien jarduerak hartzen ditu bere baitan, hain zuzen ere, basoko masen zuzeneko ustiapenaren bidez, egurra eta bestelako produktuak eskuratzekoak, zura eta egurren erauzpena, basoko landare, fruitu edo hazien ekoizpena edota biltzea, eta mendia azalera oinarria duten erauzpen jarduerak, meategietakoak eta hidrrologia jarduerak alde batera utzita, baita lortutako produktuen lehenengo eraldaketakoak ere, betiere beren ezaugarriak direla eta industria erabilera batekiko parekagarriak ez badira.

Nekazaritza ustiapeneko erabileren barruan dagozkien erabilera lagungarriak ere jasotzen dira, eta, horien artean, ustiapenari atxikitako etxebizitza, ibilgailuen eta makinaria gordetzea, bertako produktuak biltzea eta jatorrizko salmenta zuzena.

Nekazaritza turismoaren jardueraren ezarpena baimenduko da, betiere, gaian —1996ko maiatzaren 28ko 128/96 Dekretuak eta 1997ko irailaren 23ko 210/97 Dekretuak araututakoak— indarrean dagoen sektorekako legerian exijitutako baldintzak beteaz gain nekazaritza ustiapeneko izaera lagungarria badute eta inola ere ez izaera nagusirik. Aldez aurretik, titularrek jarduten duten nekazariak direla kreditatzeko Nekazaritzan eskumena duen Foru Departamentuko ziurtagiria eskatuko da.

Era berean, erabilera lagungarritzat, ustiapenari lotutako nekazaritza industriak ere joko dira, besteak beste, bertako produktuen jatorrizko eraldaketa, ekoizpen prozesuko ekonomia nabarmenek justifikatu eta mendekotasun hori nagusiki bermatzen bada, baita mota guztietako nekazaritza eta abeltzaintza industriak ere, Nekazaritzan eskumena duen Foru Departamentuak dagokion baimena emanda eta gehienez ere, 2.000 m²-ko gehieneko sabai azalera izanik.

5. Komunikazioen erabilera.

Komunikazioen honako erabilera modalitate hauek ezartzen dira:

— Ibilgailuentzako zirkulazio erabilera.

— Aparkamendu erabilera.

— Garaje erabilera.

— Oinezkoentzako zirkulazio erabilera.

— Bizikletako zirkulazio erabilera.

Se considerarán actividades de producción agraria:

— Las actividades agrícolas.

Comprende las actividades propias de los usos agrícolas destinadas fundamentalmente al cultivo y producción de vegetales de todo tipo, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos, excluidas las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión de maquinaria agrícola o prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.

— Las actividades ganaderas.

Comprende las actividades propias de los usos ganaderos y de producción animal relacionados con la crianza y cuidado de todo tipo de animales, incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura, y las de las granjas destinadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, las destinadas a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas, excluidas las explotaciones de caballos de silla o carreras o de animales de tiro o trabajo —salvo que se dediquen también a la cría de los mismos—, las perreras, los comercios de animales, mataderos o similares, la explotación de parques zoológicos de todo tipo, tanto con animales cautivos como en libertad, así como la exposición de animales y los criaderos de animales de compañía.

— Las actividades forestales.

Comprende las actividades propias de los usos forestales, destinadas a la 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 los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial.

Se considerarán incluidos dentro de los usos de explotación agraria los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, la guarda de vehículos y maquinaria adscritas a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen.

Se autorizará la implantación de la actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones exigidas en la legislación sectorial vigente en la materia, —regulada por el Decreto 128/96 de 28 de mayo y Decreto 210/97 de 23 de setiembre—, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria, y en ningún caso principal, requiriéndose la previa certificación del departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio.

De igual forma, se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma, en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante, y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m² que obtengan la correspondiente autorización del Dto. Foral competente en materia de Agricultura.

5. Usos de Comunicaciones.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

— Uso de circulación rodada.

— Uso de aparcamiento.

— Uso de garaje.

— Uso de circulación peatonal.

— Uso de circulación en bicicleta.

Ibilgailuentzako zirkulazio eta aparkamendu erabilerek, gunean ahalbidetu eta onar daitezkeen gainontzeko erabileren zuzeneko zerbitzu eskusiborako, eta oinezkoentzako zirkulazio eta bizikletako zirkulazio erabilerek, edonola ere, oinarritzko zerbitzuen izaera izango dute, eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduta egongo dira, inguruabar hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

Aparkamendua ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko guneetan aire librean uztea da.

Garajea ibilgailuak gune estali eta itxietan gordetzea da. Garaje erabilera bi kategoria bereizten dira, okupatutako lokalaren azaleraren arabera:

1. Kategoría: < 400 m²(t).
2. Kategoría: > 400 m²(t).

Era berean, garaje erabilera erabilera pribatuko eta erabilera publikoko garajeen aldagaiak ezartzen dira: Erabilera pribatuko garajeak bere jabeek eskusiboki edo haiek zuzenean baimendutako beste pertsona batzuek erabilitakoak izango dira eta erabilera publikoko garajeak publikoak orokorrean sarbide libreko baldintzatan erabiltzekoak direnak, doan edo ordainduta.

Erabilera horren barruan, erabilera lagungarritzat, komunak, instalazio gelak eta antzeko beste batzuk ere sartzen dira, baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa azkarrereko tailerrak; aitzitik, ez dira bertan sartzen erregaia hornitzeko unitate erabilera, zerbitzu estazioarena eta beste konponketa tailer mota batzuk.

Garaje eta aparkamendu erabilera oro har egoitza, industria, hirugarren mailako eta ekipamendu komunitarioko erabilera erabilera lagungarritzat joko dira. Hala ere, kasu horretan, dagokion partzelan garatu beharreko aparkamendu edo garajearen gehieneko plaza kopurua, zerbitzua ematen dioneko erabilera nagusiaren zuzkidura beharren arabera egokitu beharko da, hori gainditu gabe.

6. Gune askeen erabilera.

Gune askeen erabilera jabari publikoko eta sarbide askeko guneei dagokiena da, hain zuzen ere, populazioaren aisia eta aisialdirakoak, eta, horietan ez da kontuan hartzen, salbuespen bereziak salbu, eraikuntza garapenak zein «komunikazio» sareen elementuen ezarpena —errepideak, aparkamenduak, espaloiak eta antzeko beste batzuk—.

Bertan honako modalitate hauek bereizten dira:

- Hiri gune askeen erabilera.
- Landa gune askeen erabilera.
- Lurralde elementuen erabilera.

A) Hiri gune askeen erabilera.

Hiri gune libreen erabilera hiri esparruan kokatutako gune ez-eraikigarriei dagokiena da, populazioaren aisi eta aisialdirakoena, eta zuhaitz eta landareak landatzekoena —besteak beste, plazak, oinezkoentzako areak, jolas areak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak—, baita eraikuntza edo azpiegituren babes funtzioa betetzen dutenean, edota beren hondakin izaera dela eta, eraikin ezinak diren guneena.

Era berean, bertan lorezaintza mantentze lanaren —makineria, tresnak, materiala eta antzekoak gordetzea— eta erabiltzaileentzako zerbitzuaren erabilera lagungarriak sartuko dira, komun publikoak eta antzekoak kasu.

Hiri gune askeen erabilera edonola ere oinarritzko zerbitzuaren erabilera izaera izango du eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimenduta egongo da, inguruabar hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

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

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

Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie del local ocupado:

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

De igual forma, en el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado y garajes de uso público: Se considerarán como de garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa, y como 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 combustible, estación de servicio, y otros tipos de talleres de reparación.

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

6. Usos de Espacios Libres.

El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, destinados al ocio y esparcimiento de la población, en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios, así como la implantación de elementos de las redes de «comunicaciones» —carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares—.

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

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

A) Uso de espacios libres urbanos.

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

De igual forma se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de la jardinería, —guarda de maquinaria, aperos, material y otros similares—, y de servicio a los usuarios, como aseos públicos y otros similares.

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.

B) Landa guneko erabilera.

Landa guneko erabilera landa guneko populazioaren aisi eta aisialdirako jabari publikoko lurri dagokiena da.

C) Lurralde elementuen erabilera.

Lurralde elementuen erabilera lurraldeko elementuen erabilera da, hain zuzen ere, izaera hori giza jardueraren eraginaren gain nagusitzen denekoena, besteak beste, ekoizpen jardueraren baten edota giza erabilera bestelako erabilera garrantzitsuren baten pean ez dauden mendi gailur eta goi mendietako guneei, natura interesekoei eta beste batzuei dagokiena.

7. Ekipamendu Komunitarioko Erabilera.

Ekipamendu komunitarioko erabilerekin populazioarentzako zerbitzuko jarduerak jasotzen dituzte, erakunde publiko edo pribatuak irabazi asmorik gabe gauzatutakoak, hain zuzen.

Ildo horretan, Udalak erakunde pribatu batek gauzatutako jarduerak jakin bat ekipamendu komunitariokotzat kalifikatu ahal izango du, jarduerak horren zerbitzu publikoko asistentziatzako eta irabazi asmorik gabeko izaera nagusiaren baloraziotik abiatuta.

Irabazi asmoduntzat joz gero, jarduerak hirugarren mailako erabileratzat edo, hala balegokio, egoitza erabileratzat sailkatuko da.

Ekipamendu komunitarioko honako erabilera modalitate hauek ezartzen dira:

- Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.
- Kirol ekipamenduko erabilera.
- Erakunde ekipamenduko erabilera.
- Osasun ekipamenduko erabilera.
- Asistentziatzako ekipamenduko erabilera.
- Gizarte eta kultura ekipamenduko erabilera.
- Jolas eta aisialdi ekipamenduko erabilera.
- Erljio ekipamenduko erabilera.
- Zerbitzu publikoetako ekipamendu anitzeko erabilera.

A) Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.

Irakaskuntza ekipamenduko erabilera titularitate publiko zein pribatuko irakaskuntza jasotzen du, bere modalitate guztietan, baita dagozkion erabilera lagungarriak ere.

B) Kirol ekipamenduko erabilera.

Kirol ekipamenduko erabilera kirol praktika eta kultura fisikoa jasotzen ditu, bere modalitate guztietan, baita bere irakaskuntza, eraikinetan zein horretarako berariaz egokitutako guneko erabilera ere, eta dagozkion erabilera lagungarriak ere, irabazi asmorik gabe gauzatutakoak.

C) Erakunde ekipamenduko erabilera.

Erakunde ekipamenduko erabilera izaera publikoko erakunde eta administrazio erabilera jasotzen ditu; horien artean, dagozkion erabilera lagungarriak, polizia-etxeak eta posta bulegoak ere kontuan hartuko dira, bestelako erabilerekin ondoko edo hurbileko funtzioekiko bateraezintasun jasotzen ez dituztenak, hain zuzen.

D) Osasun ekipamenduko erabilera.

Osasun ekipamenduko erabilera ospitale, osasun zentro, klinika, kontsultategi eta antzekoetan gaixoen tratamendu eta lojamendua jasotzen ditu.

E) Asistentziatzako ekipamenduko erabilera.

Asistentziatzako ekipamenduko erabilera, besteak beste, babesik gabeko populazio sektoreentzako lojamendu eta asistentzia erabilera jasotzen ditu, erretiratu etxe edo zahar egoitzak kasu.

B) Uso de espacios libre rurales.

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

C) Uso de elementos territoriales.

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

7. Usos de Equipamiento Comunitario.

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

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

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

Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

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

A) Uso de equipamiento docente.

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

B) Uso de equipamiento deportivo.

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

C) Uso de equipamiento institucional.

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público; entre ellos se considerarán los usos auxiliares correspondientes y las comisarías de policía y las oficinas de correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos.

D) Uso de equipamiento sanitario.

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

E) Uso de equipamiento asistencial.

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

F) Gizarte eta kultura ekipamenduko erabilera.

Gizarte eta kultura ekipamenduko erabilera kultura sustaen edo arte sorkuntzako jarduerak jasotzen ditu, liburutegietan, museuetan, erakusketa aretoetan, hitzaldi edo batzar aretoetan, musika auditorioetan eta irabazi asmorik gabeko beste batzuetan.

G) Gizarte eta jolas ekipamenduko erabilera.

Gizarte eta jolas ekipamenduko erabilera antzoki, zine, jolas parkeak eta irabazi asmorik gabeko aisialdiko bestelako erabilera jasotzen ditu.

H) Erlijio ekipamenduko erabilera.

Erlijio ekipamenduko erabilera kultura edo erlijio prestakuntzako jarduerak jasotzen ditu, hain zuzen ere, eliza edo erlijio zentroetan garatzen direnak, baita dagozkion erabilera lagungarriak ere.

I) Zerbitzu publiko anitzen ekipamenduko erabilera.

Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera aurreko modalitateetan jasota ez dauden eta izaera anitzekoa eta ez administrazio bereziki duten populazio osoarentzako zerbitzu erabilera jasotzen ditu, besteak beste, suhiltzaile, polizia, merkatu, postetxe, hilerri, aterpe, turismo kanpaleku eta beste zerbitzu erabilera batzuk, baita dagozkien zerbitzu lagungarriak ere, Administrazio Publikoko organismo desberdinek garatutakoak eta, beren ezaugarri funtzionalak direla eta, nagusiki bestelako erabileretarako gune edo partzeletan ezartzeko bateraezin izan daitezkeenak. Beraz, kasu bakoitzean araudi espezifiko bat behar du.

Erabilera orokorreko guneetarako indarrean dagoen Planeamendu Erregelamenduak derrigorrezko zuzkiduratzat definitutako ekipamendu komunitarioko erabilera, egoitza, industria edo hirugarren mailako erabilera nagusiak dituztenak, oro har, aipatutako guneetan kontuan hartuko dira, oinarriko zerbitzu erabilera gisa planeamendu partzialaren pean ez badaude ere. Beraz, beren ezarpenak ez du planeamenduaren aldetik berariazko baimenik exijituko.

8. Ibai Ubideen Erabilera.

Isurketa edo iturrietatik datozen azalera urak jasotzen dituzten albeolo edo ubide naturalei dagozkien erabilera jasotzen ditu, baita beren urbazter edo ertzak ere.

9. Zerbitzu azpiegituretako erabilera.

Zerbitzu azpiegituretako erabilera honako modalitate hauek ezartzen dira:

— Ur hornikuntzarako azpiegitura erabilera.

— Hondakin urak saneatu eta iragazteko azpiegitura erabilera.

— Hornikuntza elektrikoko azpiegitura erabilera.

— Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapenaren azpiegitura erabilera.

— Erregaiak hornitzeko azpiegitura erabilera.

A) Ur hornikuntzarako azpiegitura erabilera.

Ur hornikuntzarako azpiegitura erabilera honako hauek jasotzen ditu: Iragaztegiak, hornikuntza arteria handiak eta bilketa eta banaketa gordailuak, baita dagozkien erabilera lagungarriak eta banaketa sareak ere.

B) Hondakin urak saneatu eta iragazteko azpiegitura erabilera.

F) Uso de equipamiento socio-cultural.

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, de carácter no lucrativo.

G) Uso de equipamiento socio-recreativo.

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

H) Uso de equipamiento religioso.

El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias o centros religiosos, así como los usos auxiliares correspondientes.

I) Uso de equipamiento de servicios públicos diversos.

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

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

8. Usos de Cauces Fluviales.

Comprende los usos propios de los alvéolos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escorrentía o manantiales, así como sus riberas o márgenes.

9. Usos de Infraestructuras de Servicios.

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

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

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

— Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

— Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

A) Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprende: Las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

B) Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Hondakin urak saneatu eta iragazteko azpiegitura erabilerak tratamendu eta iragazte estazioak, eta euri urak eta hondakin urak jasotzeko kolektoreek osatutako saneamendu sareak jasozten ditu, baita bere elementu lagungarriak ere, punpatze estazioak, gainezkabideak eta beste batzuk kasu.

C) Hornikuntza elektrikoko azpiegitura erabilera.

Hornikuntza elektrikoko azpiegitura erabilerak energia ekoizteko zentroak hartzen ditu bere baitan, parke eolikoak, banaketa estazio eta azpi-estazioak, eraldaketa zentroak eta hornikuntza eta banaketa airetiko eta lurrazpiko sareak kasu, argiteria publikoa barne.

D) Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapenaren azpiegitura erabilera.

Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapenaren azpiegitura erabilerak telefono zentralak, irradi eta telebistako instalazio eta ekoizpen zentroak, mota guztietako antenak eta beste antzeko batzuk, baita erabilera lagungarriak eta dagozkien sareak ere.

E) Erregaiak hornitzeko azpiegitura erabilera.

Erregaiak hornitzeko azpiegitura erabilerak honako hauek hartuko ditu bere baitan:

— Gasbideak eta publikoari zuzenean hornitzeko gasa banatzeko sareak.

— Sareetako ekoizpen, tratamendu eta biltze instalazio erantsiak.

— Erabiltzaile zuzenen erregaien biltegiak, horien artean, petrolioaren eratorritako astunen biltegiak —gasolioa edo fuel olio— eta likidotutako gasenak.

Mota guztietako erregaien ekoizpen eta biltzerako instalazioak, edozein modalitatetako salmentarakoak ondorio guztietarako industria erabilerakotzat joko dira.

Mota guztietako zerbitzuak banatzeko sareak —ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonía, gasa eta beste batzuk—, ur hornikuntzarako edo hondakin urak bideratzeko punpatze estazioak, energia elektrikoa eraldatzeko zentroak eta erabiltzailearen zuzeneko zerbitzuko petrolioaren eratorrien, gasolio edo fuel olioaren, biltegiak, oinarritzko zerbitzuko erabileratzat joko dira, eta erabilera orokorreko gune guztietan baimenduko dira, inguruabar hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

Aitzitik, beste erabilera batzuetako erabilera lagungarrieta-koak diren likidotutako gas erregaien biltegiak, planeamenduak berariaz baimendu beharko ditu.

Zerbitzu azpiegiturarako sareen elementuak guneen araberrako banaketan jaso beharko dira, lurzorua nagusiki okupatu behar dutenean, eta okupazio horrek bestelako erabileren gainjarritako ezarpena baztertzan duenean, soilik.

9. artikulua. Kalifikazio Orokorreko erregimenaren formulazioa.

Proiektu honek antolatutako esparrua ondorengo hauetan ezarritako Kalifikazio Orokorreko erregimenaren pean geratzen da:

— Lurzorua kalifikazioari dagokion dokumentuaren zatia eta Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularren Zehaztapen Funtzionalen 2. atala.

— Planoak izeneko D dokumentuaren Guneen araberrako Banaketa Orokorreko planoak.

El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende: Las estaciones de tratamiento y depuración, y las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos y otros.

C) Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende los centros de producción de energía, como los parques eólicos, las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

D) Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y TV., las antenas de todo tipo, y otros similares, así como los usos auxiliares y las redes correspondientes.

E) Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá:

— Los gaseoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público.

— Las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

— Los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo —gas-oil o fuel-oil—, y los de gases licuados.

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

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

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

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

Artículo 9. Formulación del régimen de Calificación Global.

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

— La parte del documento referida a calificación del suelo y el apartado 2 de Determinaciones Funcionales de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

— Los planos de Zonificación Global del documento D. Planos.

10. artikulua. Kalifikazio Orokorra.

1. Kalifikazio Orokorra erabilera orokorreko ondorengo gune moten arabera sistematizatzen da:

- EG Egoitza Guneak.
- IG Industria eta ekonomia jardueretako guneak.
- HMG Hirugarren Mailako Erabileretako Guneak.
- LG Landa Guneak.
- KSO Komunikazio Sistema Orokorra.
- GASO Gune Askeen Sistema Orokorra.
- EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea.
- IUSO Ibai Ubideen Sistema Orokorra.
- ZASO Zerbitzu Azpiegituretako Sistema Orokorra.

2. Erabilera orokorreko guneak eta haietako bakoitzean Arau hauek antolatutako esparruan bereizten diren aldagaiak honako hauek dira zehazki:

- EG Egoitza Guneak.
- EIEG Eraikuntza Intentsiboko Egoitza Gunea.
- GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea.
- IG Industria eta Ekonomia Jardueretako Guneak.
- IGK Industria eta Ekonomia Jardueretako Gune Komuna.
- IGB Industria eta Ekonomia Jardueretako Gune Berezia.
- HMG Hirugarren Mailako Erabileretako Guneak.
- LG Landa Guneak.
- NAGEHL Nekazaritza eta Abeltzaintza Gune Hiritarrezina eta Landazabala.
- ABGEH Artapeneko Baso Gune Hiritarrezina.
- AUBGEH Azalera Urak Babesteko Gune Hiritarrezina.
- IHGEH Ingurumena Hobetzeko Gune Hiritarrezina.
- EBGEH Ekoizpeneko Baso Gune Hiritarrezina.
- KGEH Karting-erako Gune Hiritarrezina.
- AGEH Autoeskolarako Gune Hiritarrezina.
- KSO Komunikazio Sistema Orokorra.
- N.IKSO N-1eko Komunikazio Sistema Orokorra.
- HAESO Hiri Arteko Errepide Sistema Orokorra.
- TESO Toki Errepide Sistema Orokorra.
- HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra.
- LBSO Landa Bideen Sistema Orokorra.
- GASO Gune Askeen Sistema Orokorra.
- HPSO Hiri Parkeen Sistema Orokorra.
- HGASO Hiri Gune Askeen Sistema Orokorra.
- LPGASO Landa Parkerako Gune Askeen Sistema Orokorra.
- EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea.
- IUSO Ibai Ubideen Sistema Orokorra.
- ZASO Zerbitzu Azpiegituretako Sistema Orokorra.

3. Erabilera orokorreko gune desberdinetako eraikuntza era erabilera erregimen orokorra honako hauek definitutakoa da:

— Ondorengo artikuluan gune horietako bakoitzerako eza-eritako zehaztapenak.

Artículo 10. Calificación Global.

1. La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- Z.R. Zonas Residenciales.
- Z.I. Zonas Industriales y de actividades económicas.
- Z.T. Zonas de usos Terciarios.
- Z.N.U. Zonas Rurales.
- S.G.C. Sistema General de Comunicaciones.
- S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres.
- Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario.
- S.G.C.F. Sistema General de Cauces Fluviales.
- S.G.I.S. 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 las presentes Normas son concretamente las siguientes:

- Z.R. Zonas Residenciales.
- Z.R.I. Zona Residencial de Edificación Intensiva.
- Z.R.B.D. Zona Residencial de Bajo Desarrollo.
- Z.I. Zonas Industriales y de Actividades Económicas.
- Z.I.C. Zona Industrial y de Actividades Económicas Común.
- Z.I.E. Zona Industrial y de Actividades Económicas Especial.
- Z.T. Zonas de Usos Terciarios.
- Z.N.U. Zonas Rurales.
- Z.N.U.A.C. Zona No Urbanizable Agroganadera y Campiña.
- Z.N.U.F.C. Zona No Urbanizable Forestal de Conservación.
- Z.N.U.P.A.S. Zona No Urbanizable de Protección de Aguas Superficiales.
- Z.N.U.M.A. Zona No Urbanizable de Mejora Ambiental.
- Z.N.U.F.P. Zona No Urbanizable Forestal Productiva.
- Z.N.U.K. Zona No Urbanizable Karting.
- Z.N.U.A. Zona No Urbanizable Autoescuela.
- S.G.C. Sistema General de Comunicaciones.
- S.G.C.N.1. Sistema General de Comunicaciones de la N-1.
- S.G.C.I. Sistema General de Carreteras interurbanas.
- S.G.C.L. Sistema General de Carreteras locales.
- S.G.V.U.P. Sistema General de Vías urbanas principales.
- S.G.C.R. Sistema General de Caminos rurales.
- S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres.
- S.G.E.L.P.U. Sistema General de Parque Urbano.
- S.G.E.L.U. Sistema General de Espacios Libres Urbanos.
- S.G.E.L.P.R. Sistema General de Espacios Libres Parque Rural.
- Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario.
- S.G.C.F. Sistema General de Cauces Fluviales.
- S.G.I.S. Sistema General de Infraestructuras de servicios.

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

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

— Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularren 2. puntuari zehaztutako kalifikazio orokorreko zehaztapenak.

11. artikulua. Erabilera orokorreko guneetako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

Oro har, ulertu behar da beti, zehaztapen baten definizioa dagokion Areetako Hirigintza Arauan jasotzen denean, aipatutako Hirigintza Arau Partikularren 2. puntuari berariaz ezarri behar dela, planeamendu orokorreko zehaztapen mailarekin.

EG EGOITZA GUNEAK

EIEG Eraikuntza Intentsiboko Egoitza Guneak.

- Eraikuntza Erregimena.

Egoitza eraikuntzak ezartzeko guneak, dentsitate ertain edo altuko blokeek eratutakoak, eraketa irekian, hala balegokio, erantsitako eraiki gabeko guneak eduki ahal izango dituztenak.

Eraikuntzaren tankera arautzeko oinarritzko baldintzak Hirigintza Arau hauetako 2. kapituluari definitzen dira modu osagarrian, eta baita Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularren 2. atalean ere.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Egoitza erabilerak.

— Erabilera onargarriak: Oro har EGI partzelatan baimendutakoak, «Hirigintza Arau» hauetako 8. artikuluan ezartzen diren baldintzak betez.

Beste gune eta partzela batzuetan:

— Hirugarren mailako erabilerak. Dagokion Arau Partikularrean edo zehaztutako planeamenduan bereziki erabilera horietarako diren partzeletan.

- * Garajea.

* Ekipamendu komunitarioa. Lagundutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan jasota ez daudenak.

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Guneak.

- Eraikuntza Erregimena.

Eraketa irekian, atxikian edo isolatuan, eratutako eraikuntzek osatutako dentsitate baxuko egoitza eraikuntzen ezarpenarako guneak. Eraikuntza horiek erantsitako eraiki gabeko guneak izango dituzte eta dagokien eraikuntzak DBEG-etako partzeleki dagozkienak dira.

Eraikuntzaren tankera arautzeko oinarritzko baldintzak Hirigintza Arau hauen laugarren zatiko 2. kapituluari zein Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularren 2. ataldean modu osagarrian definitzen dira.

- Erabilera Erregimena.

Gune horietan EGI guneetarako ezarritako erabilera erregimena aplikatu ahal izango da, 1. kategorian soilik industria erabilerekin ezarpenaren mugarekin.

IG INDUSTRIA ETA EKONOMIA JARDUERETAKO GUNEAK

EJGK Ekonomia Jardueretako Gune Komuna.

- Eraikuntza Erregimena.

Nagusiki industria erabilerako eraikuntza guneak, mota horretako jardueretarako eraikuntzek osatutakoak, funtzionalki edo juridikoki bateratu edo berezitatekoak.

— Las determinaciones de calificación global establecidas en el punto 2 de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

Artículo 11. Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.

Con carácter general, ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remita a la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el punto 2 de la citada Norma Urbanística Particular, con rango de determinación de planeamiento general.

Z.R. ZONAS RESIDENCIALES

Z.R.I. Zonas Residenciales de Edificación Intensiva.

- Régimen de Edificación.

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

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación se definen complementariamente en el capítulo 2 de estas Normas Urbanísticas y en el apartado 2 de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Usos residenciales.

— Usos admisibles: Los autorizados con carácter general en las parcelas Z.R.I. en las condiciones que se establecen en el Artículo 8 de las presentes «Normas Urbanísticas».

En otros espacios y parcelas:

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

- * Garaje.

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

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

Z.R.B.D. Zonas Residenciales de Bajo Desarrollo.

- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, en baja densidad, configuradas por construcciones en disposición abierta, adosada o aislada, que dispondrán de espacios no edificados anejos, cuyas edificaciones características son las propias de las parcelas Z.R.B.D.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación se definen, complementariamente, en el capítulo 2 de la cuarta parte de estas Normas Urbanísticas y en el apartado 2 de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

- Régimen de Uso.

Resultará de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las zonas Z.R.I. con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1.^a

Z.I. ZONAS INDUSTRIALES Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

Z.I.C. Zona de Actividades Económicas Común.

- Régimen de Edificación.

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

Eraikuntzaren tankera arautzen duten oinarrizko baldintzak Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularren 2. atalean definitzen dira.

- Erabilera Erregimena.

— Lagundutako erabilera:

Industria, 1 eta 4 bitarteko kategorietan.

— Erabilera onargarriak:

Oro har «b» partzeletan baimendutakoak, Hirigintza Arau hauen laugarren zatiko 8. artikuluan eta 3. kapituluan ezartzen diren baldintzetan.

Beste hainbat gune eta partzelatan:

* Etxebizitza autonomoak. Esklusiboki lehendik dauden eraikinetan eta Arau hauek onartu aurretik erabilera horretarako zirenak.

— Hirugarren mailako erabilerak. Dagokion Arau Partikularrean zein zehaztutako planeamenduan, berariaz erabilera horietarako diren partzeletan.

- * Garajea.

* Ekipamendu komunitarioa. Lagundutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

EJGB Ekonomia Jardueretako Gune Berezia.

- Eraikuntza Erregimena.

Nagusiki industria erabilerako eraikuntza guneak, oro har, beren ezaugarriak direla eta, inguruko guneetan ingurumen arazoak sor ditzaketan eta printzipioz hirugarren mailako jarduerekin eta egoitza jarduerekin, instalazioetako zaindariari dagozkionak izan ezik, bateragarriak ez diren jarduera eta erabileretarako eraikuntzek eraturakoak.

Eraikuntzaren forma arautzeko oinarrizko baldintzak «Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularren» «II.2. Kalifikazio Orokorra» izeneko epigrafean definitzen dira.

- Erabilera Erregimena.

— Lagundutako erabilerak:

Industria erabilerak. Maila teknologikoa eta jardueraren berariazko ezaugarriak direla eta, gara daitezkeen modalitate eta laginetan. Hirugarren mailako edo zerbitzu jarduerekin bateraezinak dira.

Hirugarren mailako erabilerak.

Ekipamendu komunitarioa.

— Erabilera onargarriak:

Industria erabilerak beren lagin guztietan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

HMG HIRUGARREN MAILAKO ERABILERETAKO GUNEA

- Eraikuntza erregimena.

Hirugarren mailako erabilerak ezartzeko guneak, area bakoitzeko Hirigintza Arau Partikularrean ezarritako eraikuntza erregimen bereiztuaren araberrakoak, edo, hala balegokio, dagozkion garapen planeamenduan.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el apartado 2 de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Industria, en las categorías 1.^a a 4.^a

— Usos admisibles:

Los autorizados con carácter general en las parcelas «b», en las condiciones que se establecen en el Artículo 8. y en el capítulo 3.º de la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas.

En otros espacios y parcelas:

* Viviendas autónomas. Exclusivamente en edificios existentes y destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

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

- * Garaje.

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

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

Z.I.E. Zona de Actividades Económicas Especial.

- Régimen de Edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a actividades y usos que por sus características pueden producir trastornos ambientales en las zonas próximas y no compatibles en principio con actividades terciarias ni residenciales a excepción de las de guarda de instalaciones.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Industriales. En las modalidades y variantes que, en función del nivel tecnológico y de las propias características de la actividad se puedan desarrollar, resultando incompatibles con las actividades propiamente terciarias o de servicios.

Terciarios.

Equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

Industriales en todas sus variantes.

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

Z.T. ZONAS DE USOS TERCIARIOS

- Régimen de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de usos terciarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Urbanística Particular de cada área, o en su caso en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilera:

Hirugarren mailako erabilerak, modu generikoan edo berezian, dagokion areako Arau Partikularrean ezarritako modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

Etxebizitza. Ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa, areako baldintza espezifikoeetan.

Ekipamenduaren bestelako erabilera lagungarriak edo berari asimilatutakoak.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

LG LANDA GUNEAK

EBGEH Ekoizpeneko Baso Gune Hiritarrezina.

Lehendik dauden edo sor daitezkeen baso erabilerak jasozten dituzten edo jaso ditzaketan guneak dira, ordenantza horien beraien mugen arabera, abeltzaintza erabileren edota nekazaritza erabileren mugen arabera, betiere landa guneari lotuta eta LAI-etan hala definituta.

- Eraikuntza erregimena.

Antolamenduz kanpokotzat izendatuta egon ezean, oro har erreforma, eta, hala balegokio, lehendik dauden eraikuntzen zabaltzea baimentzen deneko guneak dira, baita eraikin berrien eraikuntza, landa erabileretarako zein baimendutako landa eraikoak ez diren erabileretarako, Hirigintza Arau hauetako laugarren zatiko 4. eta 5. kapituluetan ezarritako baldintzetan.

- Erabilera Erregimena.

— Lagundutako erabilera:

- * Baso Ustiapenak.

— Erabilera onargarriak:

- * Abeltzaintza ustiapenak.

- * Nekazaritza ustiapenak.

* Gune askeak, landa gune aske eta lurralde elementuen modalitateetan.

- * Egoitza erabilerak.

Baimendutako bestelako erabileren erabilera lagungarri gisako bere ezarpena baimentzen den kasuetan, eta lehendik dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira.

Esklusiboki erabilera autonomo gisa, Arau hauek onartu aurretik, lehendik dauden etxebizitza eraikuntzetan ezarri ahal izango dira.

Ustiapenari lotu gabe eta lehendik dauden etxebizitzak.

* Abeltzaintza ustiapen komun edo estentsiboari lotutako nekazaritza industriak, instalazio eta eraikinak.

- * Baserri edo abeltzaintza ustiapen intentsiboak.

- * Profesionalizatu gabeko abeltzaintza erabilerak.

- * Baratzeei lotutako eraikuntzak, txabolak.

- * Bortxatutako nekazaritza unitateak. Mintegiak.

- * Artisau izaerako elikagai jarduerak eta artisautza.

- * Nekazaritza turismoko establezimenduak.

* Lehendik dauden eraikinetako merkataritza eta ostalari-za erabilerak.

- * Hirugarren mailako erabilerak.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Usos terciarios en las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la Norma Particular del área correspondiente.

— Usos admisibles:

Vivienda. Como uso auxiliar del equipamiento en las condiciones específicas del área.

Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

Z.N.U. ZONAS RURALES

Z.N.U.F.P. Zona No Urbanizable Forestal Productiva.

Son zonas que albergan o pueden albergar usos forestales existentes o a crear según las limitaciones de estas mismas ordenanzas, usos ganaderos, agrícolas, etc., ligados siempre con el medio rural y definidos como tales en las DOT.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en los capítulos 4 y 5 de la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- * Explotaciones Forestales.

— Usos admisibles:

- * Explotaciones pecuarias.

- * Explotaciones agrarias.

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

- * Residenciales.

En los casos en que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, pudiendo implantarse tanto en edificaciones preexistentes como en nuevas edificaciones.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones de vivienda ya existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

Viviendas existentes no vinculadas a explotación.

* Industrias agrarias e Instalaciones y edificios vinculados a la explotación ganadera común o extensiva.

- * Granjas o explotaciones ganaderas intensivas.

- * Usos ganaderos no profesionalizados.

- * Construcciones vinculadas a huertas, chabolos.

- * Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.

- * Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía.

- * Establecimientos agroturísticos.

- * Usos comerciales y hosteleros en edificio existentes.

- * Terciarios.

Ostalaritza erabileretako modalitateetan, ostalaritzakoetan, jolas, kirol, osasun eta asistentziakoetan, eskusiboki lehendik dauden eraikinetan eta betiere landa gunean ezartzea egokia bada eta erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

- * Ekipamendu komunitarioa.

Landa ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere, bertan ezartzea egokia bada eta erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

- * Zerbitzu azpiegiturak.

Landa ingurunean ezartzea beharrezko edo egokia denean, eta, hala balegokio, erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

- * Interes publikoko eta gizarte intereseko erabilerak.

Aurretik dagokion derrigorrezko Plan Bereziaren formula-zioa eginik, interes publikoko eta gizarte erabilgarritasuneko erabileretarako eraikuntza berrien ezarpenari ekin ahal izango zaio, besteak beste, ekipamenduak, lehen aipatutako hirugarren mailako erabilerak, kanpin edo turismo akanpalekuak eta beste batzuk, derrigorrez landa ingurunean kokatu beharrekoak.

Plan Bereziak dagozkion aprobetxamendu, eraikuntza eta erabilera baldintza bereziak definituko ditu, eta, testuinguru horretan, etxebizitza lagungarri berri baten ezarpena baimenduko da.

— Debebatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

IHGEH Ingurumena Hobetzeko Gune Hiritarrezinak.

Gaur egun espezie autoktonoetako baso masak jasotzen dituzten guneak (pagadiak eta hariztiak nagusiki). Beren zain-tza eta artapena Arau hauetatik bultzatzen da.

Era berean, gune horiei 50 m baino gutxiagoko erradio batean kokatutako 20 espezie baino gehiagoko geroko zuhaitz masak egokituko zaizkio.

Babesteko Baso Guneetan baso baliabide autoktonoen bidezko ustiapen eta zaintzara zuzenduta ez dagoen edozein erabileraren ezarpena desgokitzat joko da.

— Lagundutako erabilerak:

Lehendik dauden baso landatzeetako artapen eta birsorkuntza aktiboa.

— Erabilera onargarriak:

- * Lehendik dauden baserri edo ustiapen unitateak.
- * Ustiapenari lotu gabe eta lehendik dauden etxebizitzak.

— Debebatutako erabilerak: Lehen aipatu ez diren guztiak eta edonola ere lehendik dauden baso espezieak gordetzeari zuzenduta ez daudenak.

AUBGEH Azalera Urak Babesteko Gune Hiritarrezinak.

Hidrologia intereseko eta akuiferoen guneetan, debekatuta dago lur azpiko uren kutsadura arriskua duten isurkinak sortzen dituzten erabilera edo jardueren ezarpena. Beharrezkotzat joz gero, eta baimen daitezkeen erabilerari dagokienez, kutsadura arriskuaren aurrean, neurri zuzentzaileen eraginkortasuna bermatzen duen hidrologia azterlan baten aurkezpenari baldintzatuko da.

Udalerriko ibai, erreka eta, funtsean, iturrien babesa dute xede. Ibaiak ur laster iraunkorrak, errekek sasoiko zirkulazio hidrikoa dutenak eta iturriak urak hartzeko guneak dira.

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

- * Equipamiento comunitario.

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

- * Infraestructuras de servicios.

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

- * Usos de interés público y social.

Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrá procederse a la implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social, como equipamientos, usos terciarios antes mencionados, campings o campamentos de turismo y otros, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

El Plan Especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso, autorizándose, en ese contexto, la implantación de una nueva vivienda auxiliar.

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

Z.N.U.M.A. Zonas No urbanizables de Mejora Ambiental.

Zonas que en la actualidad albergan masas forestales de especies autóctonas (hayedos y robledales mayormente) cuya preservación y conservación se potencia desde las presentes Normas.

Igualmente corresponderán a estas zonas las futuras masas arbóreas de más de 20 especímenes ubicadas en un radio inferior a 50 m.

En las Zonas Forestales de Protección se considerará inadecuada la implantación de cualquier uso no dirigido a la explotación racional y preservación del recurso forestal autóctono.

— Usos propiciados:

La conservación y regeneración activa de las plantaciones forestales existentes.

— Usos admisibles:

- * Caseríos o unidades de explotación existentes.
- * Viviendas existentes no vinculadas a explotación.

— Usos prohibidos: Todos los no enunciados anteriormente y en cualquier caso los no dirigidos a la conservación de las especies forestales existentes.

Z.N.U.P.A.S. Zonas no Urbanizables de Protección de Aguas Superficiales.

En las zonas de Interés Hidrológico y de acuíferos, se prohíbe la implantación de usos o actividades productoras de vertidos que presenten riesgos de contaminación de las aguas subterráneas, condicionándose, caso de estimarse necesario y en el caso de los usos autorizables a la aportación de un estudio hidrológico que garantice la efectividad de las medidas correctoras frente al riesgo de contaminación.

Tienen por objeto la protección de los ríos, arroyos y fundamentalmente manantiales del término municipal, entendiéndose por ríos los cursos de agua permanentes, por arroyos aquellos con una circulación hídrica estacional. Y por manantiales las zonas de captación de aguas.

Azalera urak babesteko guneak, lurzoru hiritarrezinaren barruan dagozkion planoetan adierazitakoez gain, Ibai eta Erreka Ertzen Antolamenduaren Sektorekako Lurralde Planean zehaztutakoaren arabera zabalera aldakorreko zerrrenda batzuek eraturakoak izango dira.

Gune horietan jarduteko irizpidea uren kalitatearen artapean laguntzea da, ubide eta ibai ertzen okupazio edo aldakuntza saihestea eta arrisku naturaletatik ondoriozta litezkeen kalteak gutxitzea da.

— Lagundutako erabilerak:

Ingurumen zaintza eta hobetzeko jarduerak eta ingurunearen ezagutza hobetzeko, populazioen hornikuntza bermatzeko, kalitatea hobetzeko eta arrisku naturalak gutxitzeko azpiegitura hidraulikoak lagunduko dira.

— Debekatutako erabilerak:

Nekazaritza industriak, hondakindegia eta zabortegeiak debekatzen dira, baita eraikuntza eta eraipen erabilera mota guztiak ere.

NAGEHL Nekazaritza eta Abeltzaintza Gune Hiritarrezina eta Landazabala.

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak eta larretakoak jasozten dituzten edo jaso ditzaketen guneak dira, nekazaritzaren erabilera ahalmen handiko lurzorua bere baitan hartzen dituztenak. Oro har, ibarretako lurzoru sakonak okupatzen dituzten larre lurrekin bat datozen, eta, erabilera presioak gehitu ahala, malda handiagoko partzelak okupatzen joaten dira, ibar fondotatik urrundu ahala.

%30 baino malda txikiagoak dituzten mendi hegalak jasozten dituzte, eta, baita malda hori gaindituta, larreetara zuzendu hori diren eta gizakiak asko landutako areei dagozkienak ere.

Kategoria honetako nekazaritza eta abeltzaintza bokazioa, bere lehentasuna gordetzen bada, bertan sartutako partzela batzuen gaur egungo baso erabilerarekin eta hostozabaleko baso txikiak izatearekin bateragarria da.

Kategoria horren barruan Planak hainbat lurzoru mugatzen ditu. Lurzoru horien mantentze lan eta zaintza bermatu behar da beste erabilera batzuen aurrean, bere nekazaritza edota ingurumen interes altuan oinarrituta.

- Eraikuntza erregimena.

Antolamenduz kanpokotzat izendatu ezean, oro har, lehendik dauden eraikuntzen aldakuntza, eta, hala balegokio, zabaltea zein eraikin berrien eraikuntza baimentzen deneko guneak, landa erabileretarako edo baimendutako landa eraikoak ez diren erabileretarako, Hirigintza Arau hauetako laugarren zatiko 4. eta 5. kapituluetan ezarritako baldintzetan.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak:

- * Abeltzaintza ustiapenak.

- * Nekazaritza ustiapenak.

* Gune askeak, landa gune aske eta lurralde elementuen modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

- * Baso ustiapenak.

- * Egoitza erabilerak.

Baimendutako bestelako erabileren erabilera lagungarri gisako bere ezarpena baimentzen den kasuetan, eta lehendik dauden eraikuntzetan zein eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira.

Las zonas de protección de aguas superficiales estarán constituidas, además de por las señaladas en los planos correspondientes dentro del suelo no urbanizable, por unas franjas de anchura variable según lo determinado en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos.

El criterio para la actuación en estas zonas es favorecer la conservación de calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

— Usos propiciados:

Se favorecerán las actividades de conservación y mejora ambiental y las infraestructuras hidráulicas destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.

— Usos prohibidos:

Se prohíben las industrias agrarias, las escombreras y vertederos y todo tipo de uso edificatorio y extractivo.

Z.N.U.A.C. Zona No Urbanizable Agroganadera y de Campiña.

Son zonas que albergan o pueden albergar usos agroganaderos y de pastos y que acogen los suelos con mayor capacidad de uso agrícola. En general, se corresponden con los terrenos llamados de prados que suelen ocupar los suelos profundos de valles y que, según aumenta la presión de usos, van ocupando parcelas de mayor pendiente a medida que se alejan de los fondos de valle.

Incluye aquellas laderas con pendientes inferiores al 30% e, incluso, aquellas que superando dicha pendiente, corresponden a áreas dedicadas tradicionalmente a praderas y muy trabajadas por el hombre.

La vocación agropecuaria de esta categoría, siempre que se salvaguarde la prioridad de la misma, es compatible con el actual uso forestal de algunas parcelas incluidas en ella y la existencia de pequeños bosquetes o rodales de frondosas.

Dentro de esta categoría el Plan delimita una serie de suelos cuyo mantenimiento y preservación frente a otros usos debe ser garantizado, en base a su alto interés agrario y/o ambiental.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en los capítulos 4 y 5 de la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- * Explotaciones pecuarias.

- * Explotaciones agrarias.

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

— Usos admisibles:

- * Explotaciones Forestales.

- * Residenciales.

En los casos en que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, pudiendo implantarse tanto en edificaciones preexistentes como en nuevas edificaciones.

Esklusiboki erabilera autonomo gisa, Arau hauek onartu aurretik, lehendik dauden etxebizitza eraikuntzetan ezarri ahal izango dira.

Ustiapenari lotu gabe eta lehendik dauden etxebizitzak.

* Abeltzaintza ustiapen komun edo estentsiboari lotutako nekazaritza industriak, instalazio eta eraikinak.

* Baserri edo abeltzaintza ustiapen intentsiboak.

* Profesionalizatu gabeko abeltzaintza erabilerak.

* Baratzeei lotutako eraikuntzak, txabolak.

* Behartutako nekazaritza unitateak. Mintegiak.

* Artisau izaerako elikagai jarduerak eta artisautza.

* Nekazaritza turismoko establezimenduak.

* Lehendik dauden eraikinetako merkataritza eta ostalaritza erabilerak.

* Hirugarren mailako erabilerak.

Ostalaritza erabileretako modalitateetan, ostalaritzakoetan, jolas, kirol, osasun eta asistentziakoetan, esklusiboki lehendik dauden eraikinetan eta betiere landa gunean ezartzea egokia bada eta erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

* Ekipamendu komunitarioa.

Landa ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere, bertan ezartzea egokia bada eta erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

* Zerbitzu azpiegiturak.

Landa ingurunean ezartzea beharrezko edo egokia denean, eta, hala balegokia, erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

* Interes publikoko eta gizarte intereseko erabilerak.

Aurretik dagozkion derrigorrezko Plan Bereziaren formulazioa eginik, interes publikoko eta gizarte erabilgarritasuneko erabileretarako eraikuntza berrien ezarpenari ekin ahal izango zaio, besteak beste, ekipamenduak, lehen aipatutako hirugarren mailako erabilerak, kanpin edo turismo akanpalekuak eta beste batzuk, derrigorrez landa ingurunean kokatu beharrekoak.

Plan Bereziak dagozkion aprobetxamendu, eraikuntza eta erabilera baldintza bereziak definituko ditu, eta, testuinguru horretan, etxebizitza lagungarri berri baten ezarpena baimenduko da.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

ABGEH Artapeneko Baso Gune Hiritarrezinak.

Kategoria honetan higadura arriskua duten mendi hegale-tako gunei dagozkien esparruak jasotzen dira, %50 baino gehiagoko maldarekin edo malda txikiagoa izanda, higadura prozesuen azkartzea antzeman den guneak, askotan, baso soilketak direla eta.

Malda handiko eta plubiometria handiko gune horietan, higadura sakonki jarduten duenekoetan lurzoruen bilakaera saihestuz, garrantzitsua da dagoen landare estaldura mantentzea, suteak aurreikustea eta artapenari zuzendutako bidezko baso politika bat aurrera eramatea.

Artapeneko Baso Guneetan lurraren landare geruzaren ezaugarriak mantentzen laguntzen duten eta bere narriadura saihesten duten espezieen landatze kontrolatua bultzatuko da eta mendi hegalaren artapenari zuzenduta ez dagoen edozein erabilera desegokitzat joko da.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones de vivienda ya existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

Viviendas existentes no vinculadas a explotación.

* Industrias agrarias e Instalaciones y edificios vinculados a la explotación ganadera común o extensiva.

* Granjas o explotaciones ganaderas intensivas.

* Usos ganaderos no profesionalizados.

* Construcciones vinculadas a huertas, chabolos.

* Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.

* Actividades alimentarias de carácter artesanal y artesanía.

* Establecimientos agroturísticos.

* Usos comerciales y hosteleros en edificio existentes.

* Terciarios.

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

* Equipamiento comunitario.

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

* Infraestructuras de servicios.

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

* Usos de interés público y social.

Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, podrá procederse a la implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social, como equipamientos, usos terciarios antes mencionados, campings o campamentos de turismo y otros, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

El Plan Especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso, autorizándose, en ese contexto, la implantación de una nueva vivienda auxiliar.

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

Z.N.U.F.C. Zonas No urbanizables Forestales de Conservación.

Se incluyen en esta categoría los ámbitos correspondientes a zonas de ladera con riesgos de erosión, con una pendiente superior al 50% o zonas de menor pendiente donde se ha observado una aceleración de los procesos erosivos debido, frecuentemente, a talas a matarrasa.

En estas zonas de elevada pendiente y fuerte pluviometría, donde la erosión actúa de modo intenso impidiendo la evolución de los suelos, es importante mantener la cobertura vegetal existente, prever los incendios y llevar a cabo una política forestal racional, orientada hacia la conservación.

En las Zonas Forestales de Conservación se potenciará la plantación controlada de especies que ayuden a mantener las características de la capa vegetal del terreno y eviten la degradación del mismo y se considerará inadecuada la implantación de cualquier uso no dirigido a la conservación de la ladera.

— Lagundutako erabilerak:

Baso landaketen artapen eta birsorkuntza aktiboa.

— Erabilera onargarriak:

Lurrak eta osatzen dituzten substratuak egonkortzeko jardunak.

— Debekatutako erabilerak: Lehendik dauden baso espezieen eta lurraren beraren artapenari zuzenduta ez dauden guztiak.

KGEH Karting-erako Gune Hiritarrezina.

Olaberriko Karting-ari atxikitako lur guztiak biltzen dituen definitutako gunea da. Lurzoru hiritarrezinaren barruan kokatuta dauden lurzoruak dira, baina hainbat kategoriatako automobilismo eta motoentzako pista erabilerarako antolamendu eta urbanizazio baldintza egokiak dituzte.

Bere esparruan kirol guneak jasotzen dira, zerbitzu eraikinen guneak, aparkalekuak, babesteko berdeguneak, etab.

- Eraikuntza erregimena.

Behin betiko onartutako Plan Bereziaren zehaztapenen eta dokumentu honetan aurreikusitako hainbat zabalzteren arabera, kirol erabileraren eraikuntza lagungarriak, tailer, bulego, padock edota kafetegia kasu, 46 arearen araudi partikularren fitxan ezarritako baldintzen arabera araututakoak baimentzen direneko guneak.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak:

- * Automobilismoari eta motorrari lotutako kirol erabilerak.
- * Gune askeak, landa gune askeen modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

- * Kirol erabilerak aldagai guztietan.
- * Ekipamendu komunitarioa.

Landa ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere, bertan ezartzea egokia bada eta erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

- * Zerbitzu azpiegiturak.

Landa ingurunean ezartzea beharrezko edo egokia denean, eta, hala balegokio, erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

AGEH Autoeskolarako Gune Hiritarrezina.

Autoeskolaren eta bere entrenamendu pisten erabilerari atxikitako lur guztiak jasotzen dituen gunea da. Lurzoru hiritarrezinaren barruan kokatutako lurzoruak dira, baina automobilismo letako maniobretarako ikaskuntza pistaren erabilerari lotutako antolamendu eta urbanizazio baldintzak dituzte.

Bere esparruaren barruan gidatze ikaskuntzarako pistaren gunea eta ibilgailuak gordetzeko eraikinak jasotzen dira.

- Eraikuntza erregimena.

45 arearen araudi partikularren fitxan zehaztutakoari jarraiki, gaur egun dagoen eraikuntzaz aparte ez da inolako eraikuntzarik baimentzen.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak:

- * Gidatze ikaskuntzari lotutako erabilerak.
- * Gune askeak, landa gune askeen modalitateetan.

— Usos propiciados:

La conservación y regeneración activa de las plantaciones forestales.

— Usos admisibles:

Actuaciones encaminadas a la estabilización de los terrenos y los sustratos que lo conforman.

— Usos prohibidos: Todos los no dirigidos a la conservación de las especies forestales existentes y del propio terreno.

Z.N.U.K. Zona No Urbanizable Karting.

Es la zona definida que alberga la totalidad de los terrenos adscritos al Karting de Olaberria. Se trata de suelos ubicados dentro del no urbanizable, pero que cuentan con unas condiciones de ordenación y urbanización adecuadas al uso de pista de automovilismo y motos en varias categorías.

Dentro de su ámbito se engloban las zonas deportivas propiamente dichas, las zonas de edificios de servicios, los aparcamientos, zonas verdes de protección, etc.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que se autoriza según las determinaciones del Plan Especial definitivamente aprobado y de algunas ampliaciones previstas en el presente documento, edificaciones de carácter auxiliar al uso deportivo, tales como talleres, oficinas, padock, cafetería, etc. reguladas según las condiciones establecidas en la ficha normativa particular del área 46.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- * Usos deportivos ligados al automovilismo y motor.
- * Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales.

— Usos admisibles:

- * Deportivos en todas sus variantes.
- * Equipamiento comunitario.

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

- * Infraestructuras de servicios.

Cuando su implantación resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

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

Z.N.U.A. Zona No Urbanizable Autoescuela.

Es la zona definida que alberga la totalidad de los terrenos adscritos al uso de la autoescuela y sus pistas de entrenamiento. Se trata de suelos ubicados dentro del no urbanizable, pero que cuentan con unas condiciones de ordenación y urbanización ligadas al uso de pista de aprendizaje para maniobras en automóviles.

Dentro de su ámbito se engloba la zona de pista de aprendizaje de conducción y los edificios para guarda de vehículos.

- Régimen de edificación.

No se autoriza más edificación que la existente en la actualidad, según lo especificado en la ficha normativa particular del área 45.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- * Usos ligados al aprendizaje de la conducción.
- * Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales.

— Erabilera onargarriak:

- * Zerbitzu azpiegiturak.

Beren ezarpena beharrezko edo egokia denean, eta, hala balegokio, erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiek justifikatzen badute.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

KSO KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA

N.1 KSO N-1-eko Komunikazio Sistema Orokorra.

- Eraikuntza Erregimena.

Eraikuntza baimentzen ez den gunea, elementu funtzionalen eta errepideari dagozkion erabilera lagungarrien ezarpena salbu, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

Udalerriko bide sarearen planoetan adierazitako erasan guneak Errepideen Foru Arauaren zehaztapenei jarraiki arautuko dira.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailuentzako Zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

* Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen sektorekako legeriari jarraiki, atsedeen eta zerbitzu areak, artapen eta ustiapen areak, autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak, zerbitzu estazioak, erregaiak hornitzeko unitateak eta beste antzeko batzuk kasu.

- * Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

HAESO Hiri Arteko Errepideen Sistema Orokorra.

- Eraikuntza erregimena.

Eraikuntza baimentzen ez den gunea, elementu funtzionalen eta errepideari dagozkion erabilera lagungarrien ezarpena salbu, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

Udalerriko bide sarearen planoetan adierazitako erasan guneak Errepideen Foru Arauaren zehaztapenei jarraiki arautuko dira.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailuentzako Zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

* Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen sektorekako legeriari jarraiki.

- * Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

TESO Toki Errepideen Sistema Orokorra.

- Eraikuntza erregimena.

Eraikuntza baimentzen ez deneko guneak, elementu funtzionalen eta errepideari dagozkion erabilera lagungarrien ezarpena salbu, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

Bidearen alde banatan eta asfaltatu edo zolatutako gunearen mugatik neurtutako 5 metroko zabaleradun erasan gune bat ezartzen da. Gune horretan ez da inolako eraikuntza motarik onartuko, bideen mantentze lan eta erabilerari dagozkionak

— Usos admisibles:

- * Infraestructuras de servicios.

Cuando su implantación resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

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

S.G.C. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

S.G.C.N.1. Sistema General de Comunicaciones de la N-1.

- Régimen de edificación.

Zona en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de la carretera, conformes a la legislación sectorial vigente.

Las zonas de afección señaladas en los planos de red viaria del municipio se regularán de acuerdo a las determinaciones de la Norma Foral de Carreteras.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

* Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente como áreas de descanso y servicios, áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

S.G.C.I. Sistema general de Carreteras Interurbanas.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de las carreteras, conformes a la legislación sectorial vigente.

Las zonas de afección señaladas en los planos de red viaria del municipio se regularán de acuerdo a las determinaciones de la Norma Foral de Carreteras.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

* Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente.

* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

S.G.C.L. Sistema General de Carreteras Locales.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de estas carreteras, conforme a la legislación sectorial vigente.

Se establece una zona de afección de 5 m de anchura a cada lado del vial y medido desde el límite de la zona asfaltada o pavimentada en la cual no se admitirá ningún tipo de nueva edificación, a excepción de las propias del mantenimiento y uso de

salbu. Alanbre hesiak eta partzela edo finka itxiturak bidearen mugatik 2 metrotara gutxienez bereiztuko dira.

Horrelako bide motaren batez besteko zabalera 5 metrokoa izango da.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailu eta oinezkoentzako zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

* Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, horrelako bideetarako indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

- * Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra.

- Eraikuntza erregimena.

Eraikuntza baimentzen ez deneko gunek, baldintza horietan baimendutako erabileretarako sestra azpiko eraikuntzak eta hiri bideei dagozkien elementu funtzionalen sestra gaineko ezarpena salbu.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilera:

* Ibilgailu eta oinezkoentzako zirkulazioa.

* Aparkamendu publikoa.

— Erabilera onargarriak:

* Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, autobus geltokiak eta antzekoak kasu.

- * Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

LBSO Landa Bideen Sistema Orokorra.

- Eraikuntza erregimena.

Eraikuntza baimentzen ez deneko gunek, bide hauei dagozkien elementu funtzionalen ezarpena salbu, indarrean dagoen sektorekako legeriaren eta, hala balegokio, Udal Ordenantzen arabera.

Bidearen alde banatan eta asfaltatu edo zolatutako gunearen mugatik neurtutako 3 metroko zabalera erasan gune bat ezartzen da. Gune horretan ez da inolako eraikuntza motarik onartuko, bideen mantentze lan eta erabilerari dagozkionak salbu. Alanbre hesiak eta partzela edo finka itxiturak bidearen mugatik 2 metrotara gutxienez bereiztuko dira.

Horrelako bide motaren batez besteko zabalera 3,5 metrokoa izango da.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailu eta oinezkoentzako zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

* Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak.

- * Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetako ezeinetan sartuta ez daudenak.

los viales. Las alambradas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 2 metros del límite del vial.

La anchura media de este tipo de vial será de 5 metros.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

— Usos admisibles:

* Usos auxiliares de los usos propiciados, conforme a la legislación sectorial vigente para este tipo de vías.

* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías urbanas principales.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

* Circulación rodada y peatonal.

* Aparcamiento público.

— Usos admisibles:

* Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

S.G.C.R. Sistema General de Caminos rurales.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales propios de este tipo de caminos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial vigente, y Ordenanzas Municipales, en su caso.

Se establece una zona de afección de 3 m de anchura a cada lado del vial y medido desde el límite de la zona asfaltada o pavimentada en la cual no se admitirá ningún tipo de nueva edificación, a excepción de las propias del mantenimiento y uso de los viales. Las alambradas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 2 metros del límite del vial.

La anchura media de este tipo de vial será de 3,5 metros.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

— Usos admisibles:

* Usos auxiliares de los usos propiciados.

* Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

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

GASO GUNE ASKEEN SISTEMA OROKORRA

HPGASO Hiri Parkerako Gune Askeen Sistema Orokorra.

- Eraikuntza erregimena.

Eraikuntza apaingarri eta gune askeen erabilera lagungarriarako eraikuntza finko edo behin-behinekoak soilik baimentzen dira, baita lur azpian behar diren azpiegituren instalazioa ere.

Bere antolamendu eta garapena Plan Berezi baten tramitazioa igortzen den kasuetan, Plan horrek Parkeko aisialdi eta jolasaren berariazko erabilerarekin zuzenean lotutako bestelako eraikuntzetarako baimena zehaztu ahal izango da, hain zuzen ere, ekipamendu edo hirugarren mailako erabilerei lotutakoak, merkataritza eta ostalaritza modalitatean, baita beharrezkotzat jotzen diren komunikazio sarearen elementuen ezarpena ere, sarbideak eta aparkamendu publikoak kasu.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Gune askeen erabilerak, gune horien lagungarriak barne.

— Erabilera onargarriak:

- * Merkataritza erabilerak:

Kiosko eta antzekoak, denboraldi baterako edo behin-behinekotasunez.

Ostalaritza modalitatean, Plan Bereziak zehazten dituen baldintzetan.

* Ekipamendu erabilerak, gune askearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

— Jabari erregimena: Titularitate publikoa. Plan Bereziak baimen litzakeen ostalaritza txikiko hirugarren mailako erabilerak lagapen erregimenean gauzatuko dira.

HGASO Hiri Gune Askeen Sistema Orokorra.

- Eraikuntza erregimena.

Eraikuntza apaingarri eta gune askeen erabilera lagungarriarako eraikuntza finko edo behin-behinekoak soilik baimentzen dira, baita lur azpian behar diren azpiegituren instalazioa ere.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Gune askeen erabilerak, horien erabilera lagungarriak barne.

— Erabilera onargarriak:

* Kiosko eta antzekoak, denboraldi baterako edo behin-behinekotasunez.

* Ekipamendu erabilerak, gune askearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

LPGASO Landa Parkerako Gune Askeen Sistema Orokorra.

- Eraikuntza erregimena.

Eraikuntza apaingarri eta gune askeen erabilera lagungarriarako eraikuntza finko edo behin-behinekoak soilik baimentzen dira, baita lur azpian behar diren azpiegituren instalazioa ere.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Gune askeen erabilerak, gune horien lagungarriak barne.

S.G.E.L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

S.G.E.L.P.U. Sistema General de Espacios Libres de Parque Urbano.

- Régimen de edificación.

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

En los casos en que su ordenación y desarrollo se remita a la tramitación de un Plan Especial, éste podrá determinar la autorización de otras construcciones relacionadas directamente con el uso propio de ocio y recreo del Parque, ligadas a usos de equipamiento, o terciarios en su modalidad de comercial hostelero, así como la implantación de elementos de la red de comunicación que se consideren precisos, como accesos y aparcamientos públicos.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

- * Usos comerciales:

Como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

En la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

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

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

— Régimen de dominio: Titularidad pública. Los usos terciarios de pequeña hostelería que el Plan Especial pudiera autorizar se ejercerán en régimen de concesión.

S.G.E.L.U. Sistema General de Espacio Libres Urbanos.

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

* Kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

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

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

S.G.E.L.P.R. Sistema General de Espacio Libres Parque Rural.

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Erabilera onargarriak:

* Kiosko eta antzekoak, denboraldi baterako edo behin-behinekotasunez.

* Ekipamendu erabilerak, gune askearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

EKG EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO GUNEA

- Eraikuntza erregimena.

Area bakoitzeko Hirigintza Arau Partikularrean, edo, hala balegokio, dagokion garapen planeamenduan ezarritako eraikuntza erregimen bereiztuari erantzungo dioten ekipamendu komunitarioen ezarpenerako guneak.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak:

Ekipamendu komunitarioa. Hala balegokio, modu generiko edo espezifikoa, dagokion areako Arau Partikularrean ezarritako modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

Etxebizitza. Ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa, areako baldintza espezifikoetan.

Ekipamenduaren beste erabilera lagungarriak edo berari asimilatutakoak.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

IUSO IBAI UBIDEEN SISTEMA OROKORRA

- Eraikuntza erregimena.

Gune hauen jabarian dagokion sektorekako legeriak baimendutako eraikuntzak soilik baimentzen dira.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibai ubideak.

— Erabilera onargarriak: Indarrean dagoen sektorekako legeriak baimendutakoak.

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

ZASO ZERBITZU AZPIEGITURAKO SISTEMA OROKORRA

- Eraikuntza erregimena.

Gune hauetan dagozkion azpiegituren zerbitzuko eraikuntza eta instalazioak soilik baimentzen dira, garatzen dituzten Proiektu edo Plan Bereziek araututako eta dagokion sektorekako legeriak baimendutako baldintzetan, ur biltegi edota azpiestazio elektrikoetako dagozkien kasu.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Zerbitzu azpiegiturak.

— Erabilera onargarriak:

Erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, sendotzen diren baldintzetan, eta garatzen dituen planeamendu bereziak baimendutakoak, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

— Debekatutako erabilerak: Gainontzeko guztiak.

12. artikulua. Arauzko lotura eta Kalifikazio Orokorreko zehaztapenetan onartutako tolerantziak.

Udaleko Osoko Bilkurak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarrituta, Lurzoru Hiritargarrian formulatu beharreko garapen planeamenduak, Plan Partzialak,

— Usos admisibles:

* Kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

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

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

Z.E.C. ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Equipamiento comunitario. En las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la Norma Particular del área correspondiente.

— Usos admisibles:

Vivienda. Como uso auxiliar del equipamiento en las condiciones específicas del área.

Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

S.G.C.F. SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Cauces fluviales.

— Usos admisibles: Los autorizados por la legislación sectorial vigente.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

S.G.I.S. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- Régimen de edificación.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras correspondientes, en las condiciones reguladas por los Proyectos o Planes Especiales que las desarrollen y las permitidas por la legislación sectorial correspondiente, tales como depósitos de agua, Subestaciones eléctricas, etc.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Infraestructuras de Servicios.

— Usos admisibles:

Los auxiliares del uso principal, en las condiciones existentes que se consolidan, y los autorizados por el planeamiento especial que los desarrolle, de acuerdo a la legislación sectorial vigente.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

Artículo 12. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en determinaciones de Calificación Global.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo a formular en el Suelo Urbanizable, Plan parcial,

alde batetik, antolatutako erabilera orokorreko guneen, eta, bestetik, Lurzoru Hiritarrezinaren arteko mugan hainbat doikuntza sartu ahal izango ditu, inola ere, gune horietako azalera %5 baino portzentaje handiagoan handitu edo txikitu ez dadin.

Edonola ere, baztertutako azalera mugakide den Lurzoru Hiritarrezinaren dagokion erabilera orokorreko gunean sartuko dira.

Ibai Ubideen Sistema Orokorrak muga duen Lurzoru Hiritargarrin jasotako areei dagokienez, Planeamendu Partzialak muga hori jabari publiko hidraulikoaren jabariaren mugaketa lerroari dagokionaren arabera doituko du, areako azalaren gutxitze edo handitzearen portzentajezko harremana alde batera utzita, doikuntza hori planeamendu orokorraren mailari dagokion zehaztapenik izan gabe.

Aurreko atalean adierazitako irizpidearen aplikazio berezi gisa, aipatutako lurzoru motetan elementu funtzionalak edo errepideen zerbitzukoak –zerbitzu estazioak, sorospen postuak, autobus geltokiak eta beste batzuk–, sistema orokor horien zerbitzukoak eta horiei atxikita, aipatutako sistemetakali-fikatutakoetatik kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipatutako lurzoruetan ezarpen hori berariaz baimenduta ez badago ere.

Horretarako aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorren erasan esparruaren zabaltzetat joko da, eta lehen adierazitako mugekiko doitu beharko da.

Elementu horiek titularitate pribatuko irabazi asmodun aprobetxamenduak jasotzen badituzte, eta erasandako erabilera orokorreko gunerako zuzenean eta berariaz eta arauzko izaeraz aprobetxamendu muga jakin bat ezarri balitz, aprobetxamendu horiek muga hori kalkulatzeko konputatuko dira. Irizpide hori ez da aplikatuko erabilerek zuzkidura izaerakoak izanez gero edota lurzoru publikoetan ezarriko balira.

Horien bidez proposatutako helburuaren lorpena bermatzen bada, Lurzoru hiritarra eta Lurzoru Hiritargarrin formulatu beharreko garapen planeamenduak proiektu honetan planeamendu orokorraren mailarekin ezarritako zehaztutako antolamenduaren zehaztapenen lurralde eragina puntualki berriro doitu ahal izango du.

Lurzoru Hiritarrezinean planeamendu bereziak eta obra proiektuek komunikazio sistema orokorren eta zerbitzu azpiegituren elementuen zonen arabeko sailkapena aldatu ahal izango dute, beren trazaduran eta bere elementuen zehaztutako eraketan doikuntza berriak ahalbidetzarren.

Proiektu honetan ezarri eta aurreko epigrafeetan aipatutako mugen barruan ez dauden zonen arabeko sailkapen orokorretako doikuntzak ondorio guztietarako Arau Subsidiarioen aldakuntzetat joko dira, eta ezaugarri horietako espediente baten aurretiko formulazioa exijituko da.

Lurzoru Hiritargarrizat sailkatutako erabilera orokorreko guneetan eta Lurzoru hiritartzat sailkatuta berariaz hala ezarzen denean, antolatutako eraikuntza aprobetxamenduaren mugaketarako, esleitutako eraikuntza ahalmenaren indizea edo indizeak arauzko zehaztapentzat joko da.

Edonola ere, aipatutako eraikuntza aprobetxamendua ondorioztatzen den guneen arabeko azalera adierazitako eraikuntza ahalmenaren indizeen ondorioa izango da, hala balegokio, behin artikulua honetako aurreko ataletan baimendutako guneen arabeko mugaketaren doikuntzak eginez gero.

podrá introducir ajustes en el límite entre, por un lado, las zonas de uso global ordenadas, y, por otro, el Suelo No Urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%.

Las superficies excluidas se incorporarán en todo caso a la zona de uso global correspondiente del Suelo No Urbanizable colindante.

En el caso de las Areas comprendidas en Suelo Urbanizable cuyo límite lo constituye el Sistema General de Cauces Fluviales, el Planeamiento Parcial ajustará dicho límite al correspondiente a la línea de deslinde del dominio público hidráulico, con independencia de la relación porcentual de disminución o incremento de la superficie del Area, sin que dicho ajuste constituya una determinación propia de rango del planeamiento general.

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

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

Si dichos elementos incorporan aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa, y con carácter normativo, un límite de aprovechamiento determinado, aquéllos serán computados a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional, o en el supuesto de su implantación sobre suelos públicos.

Siempre que se garantice la consecución del objetivo propuesto mediante las mismas, el planeamiento de desarrollo a formular en los suelos Urbano y Urbanizable podrá reajustar puntualmente la incidencia territorial de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente proyecto con rango de planeamiento general.

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

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

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

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

Areetako Arau Partikularrek kokatzen diren erabilera orokorreko guneari dagozkion eraikuntza erregimen eta erabilera arabera egokitzen ez diren eta erantzuten ez dioten lehengo eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte.

13. artikulua. Zehaztutako Kalifikazio Erregimenaren Formulazioa.

1. Ondorengo artikuluan bereiztutako zehaztutako erabilerako gune desberdinen Hirigintza erregimen juridikoa ondorengo zehaztapen hauek guztiak eta haietako bakoitza aplikatuzetik ondorioztatzen dena da:

a) Kapitulu honen beraren 9. artikuluan haietako bakoitzerako ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

b) Ordenantza Arautzaileak.

c) Lurzoru hiritartzat sailkatutako areei dagokienez, dagozkion Arau Partikularren Zehaztutako Kalifikazioaren zehazki ezarritako zehaztapenak.

Horietan guztietan, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenen exekuzio zuzena baimentzen da.

d) Lurzoru Hiritargarrizat sailkatutako areei dagokienez, formulatu beharreko garapen planeamenduak ezartzen dituen zehaztapenak.

2. Arau Subsidiario hauen aginduz, edota, ondorengo hautazko erabakiz, Lurzoru Hiritargarrizan zein Lurzoru hiritarreen formulatzen den garapen planeamendua edonola ere aurreko 1.a eta 1.b ataletan aipatutako zehaztapenen arabera egokitu beharko da.

14. artikulua. Zehaztutako Kalifikazioaren sistematizazioa.

1. Zehaztutako kalifikazioa zehaztutako erabilerako gune edo esparru hauen arabera sistematizatzen da:

— «a». Egoitza Partzelak.

— «b». Industria eta ekonomi jardueretako partzelak.

— «c». Hirugarren mailako erabileretako partzelak.

— «d». Komunikazio sistemak.

— «e». Gune askeak.

— «f». Ekipamendu Komunitarioko Partzelak.

— «g». Ibai ubideak.

— «h». Zerbitzu Azpiegiturak.

2. Aurreko epigrafean aipatutako zehaztutako erabilera gune edo esparru motak ondoren definitzen diren aldagaien arabera garatzen dira, eta haietako bakoitzak erabilera eta eraikuntza erregimen berezia du ezaugarri.

— a. Egoitza Partzelak.

a1. Eraikuntza Intentsiboko Egoitza Partzelak.

a2. Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza Partzelak.

— b. Industria eta ekonomia jardueretako Partzelak.

b1. Industria Partzela Komunak.

b2. Industria Bereziko Partzelak.

— c. Hirugarren Mailako Erabileretako Partzelak.

c1. Hirugarren Mailako Erabileretako Partzelak.

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

Artículo 13. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.

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

a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el Artículo 9 del presente mismo Capítulo.

b) Ordenanzas Reguladoras.

c) En el caso de las Areas clasificadas como Suelo Urbano, las determinaciones establecidas concretamente en la Calificación Pormenorizada de las correspondientes Normas Particulares.

En todas ellas, se autoriza la ejecución directa de las previsiones planteadas en este proyecto.

d) En el caso de las Areas clasificadas como Suelo Urbanizable, las determinaciones que establezca el planeamiento de desarrollo a formular.

2. El planeamiento de desarrollo que, ya sea por mandato de estas Normas Subsidiarias, o, por decisión opcional posterior, se formule tanto en el Suelo Urbanizable, como en el Suelo Urbano, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones mencionadas en los apartados 1.a y 1.b anteriores.

Artículo 14. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

1. La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado:

— «a». Parcelas Residenciales.

— «b». Parcelas Industriales y de actividades económicas.

— «c». Parcelas de Usos Terciarios.

— «d». Sistemas de Comunicaciones.

— «e». Espacios Libres.

— «f». Parcelas de Equipamiento Comunitario.

— «g». Cauces fluviales.

— «h». Infraestructuras de Servicios.

2. Los tipos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado reseñados en el epígrafe anterior se desarrollan de acuerdo con las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuáles se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación

— a. Parcelas Residenciales.

a1. Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.

a2. Parcelas residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.

— b. Parcelas Industriales y de actividades económicas.

b1. Parcelas Industriales Comunes.

b2. Parcelas de Industria Especial.

— c. Parcelas de Usos Terciarios.

c1. Parcelas de Usos Terciarios.

- d. Komunikazio Sistemak.
 - d1. N-1 Errepidea.
 - d2. Hiri Arteko Errepideak.
 - d3. Toki Errepideak.
 - d4. Hiri Bideak.
 - d5. Aparkamendu edo Garajeko Partzelak.
- e. Gune Askeak.
 - e1. Hiri Parkea.
 - e2. Hiri Gune Askeak.
 - e3. Gune Aske Komunak.
- f. Ekipamendu Komunitarioko Partzelak.
 - f1. Ekipamendu Komunitarioko Partzelak.
- g. Ibai Ubideak.
 - g1. Ibai Ubideak.
- h. Zerbitzu Azpiegituretako Partzelak.
 - h1. Zerbitzu Azpiegituretako Partzelak.

3. Garapen planeamenduak ezarritako zehaztutako erabilerako gune moten aldagai berriak definitu ahal izango ditu, gune horiei eraikuntza eta erabilerako baldintza partikularren esleipenaren arabera.

15. artikulua. Zehaztutako erabilerako azpi-areei aplikatzeko eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

Oro har, ulertuko da Arau Partikularretan jasotzen diren zehaztapenak beren Hirigintza Erregimen Orokorrean berariaz ezarri beharko direla, eta planeamendu orokorraren maila emango zaie.

Zehaztutako planeamendu edo antolamenduan jasotzen direnean, Arau Partikularren 3. atalean definitu ahal izango dira, edo, hala balegokio, zehaztutako planeamenduan, arauzko maila hori emanez.

- a. EGOITZA PARTZELAK.
 - a1. Eraikuntza Intentsiboko Egoitza Partzelak.
 - Eraikuntza Erregimena.

Salbuetsitako edo alboan atxikitako eraikuntzek okupatutako edo okupa ditzaketen partzelak, horizontalki edo bertikalean multzokatutako etxebizitzetarako eginak, sarbide bertikaleko nukleo komun baten gainean, eraikuntza modulu bat edo batzuk eratuz. Behe solairuko lokalak egoitza erabileretarako eta egoitza erabileretarako ez diren bestelakoetarako izan daitezke. Kasu horretan, gune publikoetatik etxebizitzaren sarbidearekiko sarbide independentea izan beharko dute.

Hala balegokio, eraikuntzek erantsitako eraiki gabeko guneak eduki ahal izango dituzte.

Partzela berean, eraikuntza bat baino gehiago kokatu ahal izango dira, eta erkidegoen eraketa baimenduko da, erabilera komuneko gune eta zerbitzu elementuekin.

Eraikuntzen gehieneko profil eta altuera baldintzak kasu bakoitzean areako dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira.

Oro har, dagokion Arau Partikular edo garapen planeamenduan baldintza mugatzaileagoak ezartzearen kaltetan gabe, sestra azpiko bi solairuren kokapena baimentzen da.

Baimendutako gehieneko profilaren gainean ondorioztatutako guneak, oro har, beheko solairuetako etxebizitza eta lokalak erabilerara lagungarrietarako izango dira; aipatutako

- d. Sistemas de Comunicaciones.
 - d1. Carretera N-1.
 - d2. Carreteras Interurbanas.
 - d3. Carreteras Locales.
 - d4. Vías Urbanas.
 - d5. Parcelas de aparcamiento o garaje.
- e. Espacios Libres.
 - e1. Parque Urbano.
 - e2. Espacios Libres Urbanos.
 - e3. Espacios Libres Comunes.
- f. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
 - f1. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- g. Cauces Fluviales.
 - g1. Cauces Fluviales.
- h. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.
 - h1. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.

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

Artículo 15. Régimen general de edificación y uso aplicada en las subareas de uso pormenorizado.

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

Cuando las mismas se remiten al planeamiento o a la ordenación pormenorizados, podrán definirse en el apartado 3 de las Normas Particulares, o, en su caso, en el planeamiento pormenorizado, asignándoseles ese rango normativo.

- a. PARCELAS RESIDENCIALES.
 - a1. Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.
 - Régimen de Edificación.

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

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

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

Las condiciones de perfil y altura máximas de las edificaciones serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular del área.

Con carácter general, sin perjuicio de que en la Norma Particular o planeamiento de desarrollo correspondiente se establezcan condiciones más restrictivas, se autoriza la disposición de dos plantas bajo rasante.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los

guneak beheko solairuko etxebizitzetara derrigorrez lotutako egoitza erabileretarako izan daitezke, eta, haiekin zatiezineko erregistro unitate bat eratu beharko dute. Hala ere, kasu horretan, baimendutako sabai azaleraren kalkulurako, azalera eraikigarritzat konputatuko dira.

Partzelako eraikuntzaren ezarpen baldintzak dagokion Arau Partikular edo garapen planeamenduan ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren tankeraren arautzea, sestra azpiko solairuko okupazioa barne, partzelaren ordenantza orokorren bidez zein haietako bakoitzerako dagokion Arau Partikularrean edo zehaztutako planeamenduan definitu eta bereizitako ordenantzen bitartez formulatuko da; aipatutako ordenantzak aurkako xedapena izan ezean, xehetasuneko azterlanen berezko arauzko maila izango du. Beraz, planeamendu figura horren bitartez aldatu ahal izango da.

Okupatzen dituzten eraikinetarako ibilgailuentzako sarbide eginkizunak bete behar dituzten sestra gainean eraiki gabeko guneak dituztenetan, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduak indarrean dagoen legerian zein Arau hauetan ezarritako ezaugarri eta gutxienezko neurri baldintzak bete beharko dituzte.

- Erabilera erregimena.

Lagundutako erabileren eta erabilera onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetako 2. Kapituluaren ezarritako baldintzen arabera egokituko da.

— Lagundutako erabilerak:

Egoitza erabilerak.

Eraiki gabeko guneetan egoitza erabileraren erabilera lagungarrien ezarpena baimentzen da, besteak beste, sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol instalazioak, likidotutako gasen biltegiak eta antzekoak.

— Erabilera onargarriak:

Hirugarren mailako erabilerak.

Honako modalitate hauek jasoz, alegia, Bulegoak, ostalaritza erabilera, 1. eta 2. mailako merkataritza erabilerak, goi mailako ostalaritza erabilera, hirugarren mailako erabilera desberdinak eta osasun eta asistentziatzako erabilerak.

Kasu bakoitzean, erabilera horien baimena egoitza erabileretik beren bateragarritasunaren justifikazioaren pean ulertuko da.

Aipatutako kategorien gainetik merkataritza erabileren ezarpena berariaz aurreikusi beharko da, dagokion Arau Partikularrean zein Arau hauek garatzeko formulatu beharreko planeamenduan.

Industria erabilerak.

1. kategoria: Etxebizitzari asimilatutako erabileratzat.

2. kategoria: Bere ezarpena dagokion Arau Partikularrean edo garapen planeamenduan baimentzen denean soil-soilik.

Apartekotasunez, Areako dagokion Arau Partikularrean berariaz baimentzen denean, 3. kategoriako industria erabilerak ezarri ahal izango dira, aipatutako Arauan ezarritako modalitate eta baldintza jakinetan; beren ezarpena etxebizitzetikiko eta dagokion eraikuntzan baimendutako gainontzeko erabileretikiko gerta litezkeen kalte eta erasanak saihesteko behar diren neurri zuzentzaileak hartzearen baitan egongo da.

citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

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

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

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en el Capítulo 2.º de las presentes Normas Urbanísticas.

— Usos propiciados:

Residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados y similares.

— Usos admisibles:

Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales de 1.ª y 2.ª categoría, usos hosteleros de categoría superior, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

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

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

Industriales.

1.ª categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

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

Excepcionalmente, siempre que se autorice de forma expresa en la correspondiente Norma Particular del Área, podrán implantarse usos industriales de categoría 3.ª, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma; su implantación se supeditará además a la adopción de las medidas correctoras precisas para evitar las posibles molestias y afecciones a las viviendas y restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

Garaje erabilera.

Ekipamendu komunitarioa.

Ondoko egoitza erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

a2. Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza Partzelak.

- Eraikuntza erregimena.

Partzela horietan eraikuntza salbuetsitako blokeen isolatutako tipologia bati erantzun beharko diote, edota alboan atxikitako etxebizitza bakarrek eraikuntza moduluei. Etxebizitza horietara sarbide bertikaletako nukleo komun bitartez zein banakako eran sartuko da, eta, edonola ere, lorategi edo erantsitako eraiki gabeko gunek egokituko dira.

Gehienez ere, partzela bakoitzeko bi eraikuntza edo eraikuntza bloke bat ezartzea baimentzen da, eta, bloke desberdinen sestra azpiko multzokatzea baimentzen da, eraikuntza bakar eratu.

Oro har, gehienez ere, partzela bakoitzeko sei etxebizitza ezartzea baimentzen da, sestra gaineko hiru solairu eta sestra azpiko bi solairuko gehieneko eraikuntza profilarrekin, dagokion Arau Partikularrak baldintza mugatzaileagoak ezarri edo horiek gainditzen dituzten eraikuntzak sendotzen dituen kalteetan gabe.

Baimendutako gehieneko profilarre gainean ondorioztatzen diren gunek, oro har, beheko solairuetako etxebizitza eta lokalitateko erabilera lagungarrietarako izango dira; aipatutako gunek beheko solairuko etxebizitzeari derrigorrez lotutako egoitza erabileretarako izan daitezke, eta, haiekin zatitzearen erregistro unitate bat eratu beharko dute. Hala ere, kasu horretan, baimendutako sabai azaleraren kalkulurako, azalera eraikigarritzat konputatuko dira.

Partzelako eraikuntzaren ezarpen baldintzak dagokion Arau Partikular edo garapen planeamenduan ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren tankeraren arautzea, sestra azpiko solairuko okupazioa barne, partzelaren ordenantza orokorren bidez zein haitetako bakoitzetarako dagokion Arau Partikularrean edo zehaztutako planeamenduan definitu eta bereizitako ordenantzen bitartez formulatuko da; aipatutako ordenantzak aurkako xedapena izan ezean, xehetasuneko azterlanen bidezko arauko maila izango du. Beraz, planeamendu figura horren bitartez aldatu ahal izango da.

Okupatzen dituzten eraikinetarako ibilgailuentzako sarbide eginkizunak bete behar dituzten sestra gainean eraiki gabeko gunek dituztenetan, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduari indarrean dagoen legerian zein Arau hauetan ezarritako ezaugarri eta gutxienezko neurri baldintzak bete beharko dituzte.

- Erabilera erregimena.

Lagundutako erabileren eta erabilera onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetako 2. Kapituluan ezarritako baldintzen arabera egokituko da.

— Lagundutako erabilerak:

Egoitza erabilerak.

Eraiki gabeko gunetan egoitza erabileraren erabilera lagungarrien ezarpena baimentzen da, besteak beste, sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol instalazioak, jolas egin eta egoitza gunek, likidotutako gasen biltegiak, 8 m²-ko gehieneko azalera eta 2,3 m-ko altueradun egurtegi irekiak eta partzela okupatzen duten etxebizitzaren bidezko izaeradun bestelakoak.

Garaje.

Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

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

a2. Parcelas Residenciales de edificación de Bajo Desarrollo.

- Régimen de edificación.

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento, aislada, o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente, a las que se accederá bien mediante núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada, disponiendo en cualquier caso de jardines o espacios no edificados anejos.

Se autoriza, como máximo, la implantación de dos edificaciones o de un bloque de edificación por parcela, autorizándose la agrupación bajo rasante de diferentes bloques, configurando una construcción única.

Con carácter general se autoriza la implantación, como máximo, de seis viviendas por parcela, con un perfil de edificación máximo de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular establezca condiciones más restrictivas, o consolide edificaciones que las superen.

Los espacios resultantes por encima del perfil máximo autorizado se destinarán, con carácter general, a usos auxiliares de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores; los citados espacios podrán destinarse a usos residenciales vinculados necesariamente a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir una unidad registral indivisible, si bien en este supuesto computarán como superficie edificable a efectos del cálculo de la superficie techo autorizada.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo.

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

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

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en el Capítulo 2.º de las presentes Normas Urbanísticas.

— Usos propiciados:

Residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, espacios de juegos y estancia, depósitos de gases licuados, leñeras abiertas de superficie máxima 8 m² y 2,3 m de altura y otros similares de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela.

— Erabilera onargarriak:

Hirugarren mailako erabilerak.

Honako modalitate hauek jasoz, alegia, bulegoak, ostalari-tza erabilera, jatetxe, aterpe edo hotel txikiaren modalitate eskusiboan, hirugarren mailako erabilera desberdinak eta osasun eta asistentziako erabilerak.

Kasu bakoitzean, erabilera horien baimena egoitza erabile-rekiko beren bateragarritasunaren justifikazioaren pean uler-tuko da.

Aipatutako kategorien gaineratik merkataritza erabileren ezarpena berariaz aurreikusi beharko da, dagokion Arau Partikularrean zein Arau hauek garatzeko formulatu beharreko planeamenduan.

Industria erabilerak.

1. kategoria: Etxebizitzari asimilatutako erabileratzat.

Garaje erabilera.

Erabilera lagungarritzat, beheko solairuan edo sestra azpian.

Ekipamendu komunitarioa.

Ondoko egoitza erabileretik bateragarriak diren modalita-teetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

b. INDUSTRIA ETA EKONOMIA JARDUERETAKO PARTZELAK.

b1. Industria Komuneko Partzelak.

• Eraikuntza Erregimena.

Oro har, tipologia intentsiboko edo isolatuko industria eraikuntza komun enpresarako partzelak, funtzionalki eta juridikoki enpresa batera edo batzuetara zuzendutakoak.

Partzelatze baldintzei zein eraikuntzetan egin litekeen zati-ketari dagokienez, zatiketa horizontala eta bereizitutako jardue-ren araberrako okupazioa barne, dagozkion Arau Partikularretan ezarritakoak aginduko du, eta, hala balegokio, formulatu beha-rreko garapen planeamenduan ezarritakoak.

Partzela bakoitzak inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik ibilgailuentzako sarbide zuzena izan beharko du, eta, beren jabetza, hala balegokio, horien aurreko partzela edo lokal desberdinen eta dagokion zama lanetarako gunearen titularrek partekatu ahal izango dute. Titular horiek arau hauek ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Baimendutako gehieneko profil eta altuera baldintzak dago-kion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira, Area bakoit-zean ezarri beharreko industria motaren ezaugarriak eta behar funtzionalak kontuan hartuz.

Partzelako eraikuntzaren ezarpen baldintzak, zein okupazio eta atzera egiteko baldintzak, besteak beste, dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren tankeraren arautzea, sestra azpiko solairuko okupazioa barne, partzelaren ordenantza orokorren bidez zein haietako bakoitzerako dagokion Arau Partikularrean edo zehaz-tutako planeamenduan definitu eta bereizitutako ordenantzen bitartez formulatuko da.

Okupatzen dituzten eraikinetarako ibilgailuentzako sarbide eginkizunak bete behar dituzten sestra gainean eraiki gabeko partzeletan, dagozkion hirigintza elementuen antolamendua indarrean dagoen legerian zein Arau hauetan ezarritako ezau-garri eta gutxieneko neurri baldintzak bete beharko ditu.

— Usos admisibles:

Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, uso de hoste-lería en la modalidad exclusiva de restaurante, albergue o pequeño hotel, terciarios diversos y usos sanitarios y asisten-ciales.

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

La implantación de usos comerciales por encima de las cita-das categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo de las presentes Normas.

Industriales.

1.ª categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

Garaje.

Como uso auxiliar, en planta baja o bajo rasante.

Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

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

b. PARCELAS INDUSTRIALES Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS.

b1. Parcelas de Industria Común.

• Régimen de edificación.

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

En lo que respecta a las condiciones de la parcelación, como a la posible división de las construcciones, incluida su división horizontal, y su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las Normas Particulares correspon-dientes, y en su caso al planeamiento de desarrollo a formular.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados, cuya propiedad podrá, en su caso, ser com-partida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos y del correspondiente espacio de carga y des-carga, los cuáles deberán cumplimentar los requisitos estableci-dos por las presentes Normas.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, aten-diendo a las características y necesidades funcionales del tipo de industria a implantar en cada una de las Areas.

Las condiciones de implantación de la edificación en la par-cela, como las de ocupación o retiro, entre otras, serán las esta-blecidas en la correspondiente Norma Particular.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, o bien mediante una orde-nanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento porme-norizado.

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en las presentes Normas.

- Erabilera erregimena.
 - Lagundutako erabilerak:
 1. eta 4. bitarteko kategoriako industria erabilerak.
 - Erabilera onargarriak:
 - Egoitza erabilerak.
- Partzela okupatzen duen industriaren erabilera lagungarri-tzat soil-soilik, partzela bakoitzeko etxebizitza bat gehienez izanik, areako Arau Partikularrak onartzen badu, behintzat.

- Hirugarren mailako erabilerak.
 - Merkataritza erabilerak.
 - Bulego erabilerak.
- Industria erabilerekin lotuta ez izanik, kanpoko publikoaren biltze esanguratsua eragin dezaketenak salbuesten dira.

- Hotel eta ostalaritza erabilerak.
 - Dagokion Arau Partikularrak zein zehaztutako planeamen-duak berariaz baimentzen dutenean.
 - Jolas erabilerak.
 - Garaje erabilera.
 - Ekipamendu komunitarioa.
- Industria erabilerekin lotuta ez izanik, kanpoko publikoaren biltze esanguratsua eragiten ez duten modalitate guztietan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

- b2. Industria Bereziko Partzelak.
- Eraikuntza Erregimena.
- Oro har, beren ezaugarri teknikoak eta jarduera berarenak direla eta, ingurumen kalte eta eragozpen handiak eragin ditzake ten industria eraikuntza astunak ezartzeko partzelak.

Partzela horietan eraikuntzak bereizitako arauzko erregimen bati erantzungo dio eta zehaztutako erregulatzea dagokion Arau Partikularrean edo garapen planeamenduan ezartzen da, esleitutako erabilera baldintza espezifikoen arabera.

Baimendutako gehieneko profil eta altuera baldintzak zein partzelako eraikuntzaren ezarpen, okupazio edo atzera egiteari dagozkionak dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren tankeraren arautzea, sestra azpiko solairuko okupazioa barne, partzelaren ordenantza orokorren bidez zein haietako bakoitzerako dagokion Arau Partikularrean edo zehaztutako planeamenduan definitu eta bereizitako ordenantzen bitartez formulatuko da.

Okupatzen dituzten eraikinetarako ibilgailuentzako sarbide eginkizunak bete behar dituzten sestra gainean eraiki gabeko partzeletan, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduen indarrean dagoen legerian zein Arau hauetan ezarritako ezaugarri eta gutxieneko neurri baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera erregimena.
 - Lagundutako erabilerak:
 - Industria erabilerak aldagai guztietan.
 - Erabilera onargarriak:
 - Etxebizitza erabilerak.

- Régimen de uso.
 - Usos propiciados:
 - Industriales de 1.ª a 4.ª categoría.
 - Usos admisibles:
 - Residenciales.
- Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela, siempre que lo admita la Norma particular de su área.

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

Hoteleros y hosteleros.

Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado.

- Recreativos.
- Garaje.
- Equipamiento comunitario.

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

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

- b2. Parcelas de Industria Especial.
- Régimen de Edificación.

Parcelas destinadas con carácter general a la implantación de edificaciones industriales pesadas que por sus características técnicas y las de la propia actividad puedan dar lugar a molestias y perturbaciones medioambientales elevadas.

En estas parcelas la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación pormenorizada se establece en la correspondiente Norma Particular o planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

Las condiciones de perfil y altura máxima autorizadas, así como las propias de implantación de la edificación en la parcela, ocupación o retiro, serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

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

En las parcelas que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y en las presentes Normas.

- Régimen de uso.
 - Usos propiciados:
 - Industriales en todas sus variantes.
 - Usos admisibles:
 - Vivienda.

Partzelan lagundutako erabileren erabilera lagungarritzat soil-soilik, eta hari erregistroan lotuta egongo da, area bakoitzeko arau partikularrak adierazten dituen baldintzetan.

Garaje erabilera.

— Debebatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

c. HIRUGARREN MAILAKO ERABILERETAKO PARTZELAK.

c1. Hirugarren Mailako Erabileretako Partzelak.

- Eraikuntza Erregimena.

Partzela horietan eraikuntza bereizitako arauzko erregimenari erantzungo dio. Partzela horien arautzea dagokion Arau Partikularrean ezartzen da, edo, hala balegokio, garapen planeamenduan, esleitutako erabilera baldintza berezien arabera.

Okupatzen dituzten eraikinetarako ibilgailuentzako sarbide eginkizunak bete behar dituzten sestra gainean eraiki gabeko partzeletan, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduar indarrean dagoen legerian zein Arau hauetan ezarritako ezugarri eta gutxieneko neurri baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Hirugarren mailakoak.

— Erabilera onargarriak:

Etxebizitza erabilera.

Partzelako hirugarren mailako jardueraren erabilera lagungarritzat soil-soilik, eta hari egongo da erregistroan lotuta. Partzela bakoitzean gehienez ere etxebizitza bat izango da, area bakoitzeko Arau Partikularrean adierazitako baldintzetan.

Garaje erabilera.

Ekipamendu komunitarioa.

Hirugarren mailako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debebatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

d. KOMUNIKAZIO SISTEMAK.

d1. N-1 Errepidea.

- Eraikuntza erregimena.

Baztertuta, elementu funtzionalen eta errepidearen berarriazko erabilera lagungarriak jasotzeko eraikinak izan ezik, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailuentzako zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera, besteak beste, atsedeen eta zerbitzu areak, artapen eta ustiapen areak, autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen estazioak, zerbitzu estazioak, erregaia hornitzeko unitateak eta antzekoak.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soil-soilik.

— Debebatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

d.2. Hiri Arteko Errepideak.

- Eraikuntza Erregimena.

Baztertuta, elementu funtzionalen eta errepideen berarriazko erabilera lagungarriak jasotzeko eraikinak izan ezik, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

Exclusivamente como uso auxiliar de los usos propiciados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, en las condiciones que señale la norma particular para cada área.

Garaje.

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

c. PARCELAS DE USOS TERCIARIOS.

c1. Parcelas de Usos Terciarios.

- Régimen de Edificación.

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

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

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Terciarios.

— Usos admisibles:

Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la actividad terciaria existente en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela, en las condiciones señaladas en la Norma particular de cada área.

Garaje.

Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

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

d. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

d1. Carretera N-1.

- Régimen de edificación.

Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de la carretera, conformes a la legislación sectorial vigente.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente como áreas de descanso y servicios, áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

d.2. Carreteras Interurbanas.

- Régimen de edificación.

Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de las carreteras, conformes a la legislación sectorial vigente.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailuentzako zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera, besteak beste, artapen eta ustiapen areak, autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen estazioak, zerbitzu estazioak, erregaiak hornitzeko unitateak eta antzekoak.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soil-soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

d3. Toki Errepideak.

- Eraikuntza erregimena.

Gune horietan ez da eraikuntzarik baimentzen, elementu funtzionalen eta errepideen berriazko erabilera lagungarriak jasotzeko eraikinak izan ezik, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailuentzako zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

Oinezkoentzako zirkulazioa.

Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, bide mota horretarako indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soil-soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

d4. Hiri Bideak.

- Eraikuntza erregimena.

Gune horietan ez da eraikuntzarik baimentzen, baldintza horietan baimendutako erabileretarako sestra azpiko eraikuntzak eta hiri bideen berriazko elementu funtzionalak salbu.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ibilgailuentzako zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

Oinezkoentzako zirkulazioa.

Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, autobus geltokiak eta antzeko beste batzuk kasu.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian soil-soilik.

Aparkamendu erabilera.

Garaje erabilera.

Sestra azpian soil-soilik. Bere ezarpena zehaztutako planeamenduan berriaz definituta ez badago, Xehetasunezko Azterlan bat formulatzea exijituko da.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

Titularitate pribatuko erabileren ezarpena «administrazio lagapen» erregimenean egingo da.

Baimendutako titularitate pribatuko erabileren ezarpena «administrazio lagapen» erregimenean egingo da.

d5. Aparkamendu edo Garajerako Partzela.

- Eraikuntza Erregimena.

Lur azpiko aparkamendu edo garaje erabilera eskusiborako sestra azpiko eraikuntza partzelak dira. Eraikuntzak bereiztutako arauzko erregimen bati erantzungo dio. Bere arautzea

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente como áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

d3. Carreteras Locales.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de estas carreteras, conforme a la legislación sectorial vigente.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente para este tipo de vías.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

d4. Vías Urbanas.

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

Circulación peatonal.

Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Aparcamiento.

Garaje.

Exclusivamente bajo rasante si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle.

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

La implantación de usos de titularidad privada se realizará en régimen de «concesión administrativa».

La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de «concesión administrativa».

d5. Parcela de Aparcamiento o Garajes.

- Régimen de edificación.

Parcelas de edificación bajo rasante destinadas al uso exclusivo de aparcamiento o garaje en subsuelo, en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya

dagokion Arau Partikularrean ezartzen da, esleitutako erabilera baldintza berezien arabera.

Sestra gainean eraiki gabeko guneetan, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduak horri buruz indarrean dagoen legeriak eta Arau hauek ezarritako gutxieneko ezaugarri eta neurri baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Garaje erabilera, lur azpian soil-soilik eta aparkamendu erabilera azalera gainean.

— Erabilera onargarriak: Erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

e. GUNE ASKEAK.

e1. Hiri Parkea.

- Eraikuntza erregimena.

Gune askeetako erabilera lagungarrietarako eraikuntza apaingarri eta eraikuntza finko edo behin-behinekoak baimentzen dira soil-soilik, baita lur azpian behar diren azpiegituren instalazioa ere.

Beren antolamendu eta garapena Plan Berezi baten tramitazioan jasotzen den kasuetan, horrek Parkearen aisialdi eta jolasaren berriazko erabilerarekin zuzenean lotutako bestelako eraikuntzak, ekipamendu erabilerei lotutakoak, edota merkataritza eta ostalaritza modalitateko hirugarren mailakoak baimentzea zehaztu ahal izango du, baita beharrezkotzat jotzen diren komunikazio sarearen elementuen ezarpena ere, sarbideak eta aparkaleku publikoak kasu.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Gune askeen erabilerak, beren erabilera lagungarriak barne.

— Erabilera onargarriak:

Merkataritza erabilerak.

* 1. mailakoak, kioskoak eta antzekoak, kasu, denboraldi baterako edo behin-behinekotasunez.

* 2. mailakoak, ostalaritza modalitatean, Plan Bereziak zehazten dituen baldintzetan.

Ekipamendu erabilerak, gunearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

e2. Hiri Gune Askeak.

- Eraikuntza Erregimena.

Lorategiz eta zuhaitzez betetako guneak, berdegune edo lorategiak kasu, edo gehienbat zolatutakoak, besteak beste, jolas areak, plazak, pasealekuak eta oinezkoentzako bestelako area batzuk. Horietan guztietan, oro har, eraikuntza baztertzen da, baldintza horietan baimendutako erabileretarako behin-behineko eraikuntzak salbu; eraikuntza horien gehieneko profila solairu batekoa izango da.

- Erabilera Erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Hiri gune askeen erabilera.

— Erabilera onargarriak:

Hirugarren mailako erabilerak.

1. kategoriako merkataritza erabilerak eta bestelako hirugarren mailako erabilerak, horiei asimilatutakoak, behin-behinekoak eta denboraldi baterako ezarpenetan, kioskoetan kasu.

regulación se establece en la Norma Particular correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

En los espacios no edificados sobre rasante, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Garaje, exclusivamente en subsuelo y aparcamiento en superficie.

— Usos admisibles: Usos auxiliares del uso principal.

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

e. ESPACIOS LIBRES.

e1. Parque Urbano.

- Régimen de edificación.

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

En los casos en que su ordenación y desarrollo se remita a la tramitación de un Plan Especial, éste podrá determinar la autorización de otras construcciones relacionadas directamente con el uso propio de ocio y recreo del Parque, ligadas a usos de equipamiento, o terciarios en su modalidad de comercial hostelería, así como la implantación de elementos de la red de comunicación que se consideren precisos, como accesos y aparcamientos públicos.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

Usos comerciales.

* De 1.ª categoría, como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

* De 2.ª categoría, en la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

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

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

e2. Espacios Libres Urbanos.

- Régimen de Edificación.

Espacios ajardinados y arbolados, como zonas verdes o jardines, o, mayoritariamente pavimentados, como las áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales en los que con carácter general se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

— Usos admisibles:

Terciarios.

Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, como los kioscos.

Ekipamendu erabilera.

Behin-behinekotasunez, denboraldi baterako ezarpenetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

e3. Gune Aske Komunak.

- Eraikuntza Erregimena.

Lorategiz eta zuhaitzez betetako guneak, berdegune edo lorategiak kasu, edo gehienbat zolatutakoak, besteak beste, jolas areak, plazak, pasealekuak eta oinezkoentzako bestelako area batzuk. Horietan guztietan, oro har, eraikuntza baztertzen da, baldintza horietan baimendutako erabileretarako behin-behineko eraikuntzak salbu; eraikuntza horien gehieneko profila solairu batekoa izango da.

- Erabilera Erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Gune askeen erabilera.

— Erabilera onargarriak:

Hirugarren mailako erabilerak.

1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren mailako bestelako erabilerak, horiei asimilatutakoak, behin-behinekoak eta denboraldi bateko ezarpenetan, kioskoetan kasu.

Ekipamendu erabilera.

Behin-behinekotasunez, denboraldi baterako ezarpenetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

f. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO PARTZELAK.

f1. 6Ekipamendu Komunitarioko Partzelak.

- Eraikuntza Erregimena.

Partzela horietan eraikuntzak bereizitako arauzko erregimen bati erantzungo dio. Beren arautzea Arau Partikularrean edo dagokion garapen planeamenduan jasotzen da, esleitutako erabilera baldintza berezien arabera.

Okupatzen dituzten eraikinetarako ibilgailuentzako sarbide eginkizunak bete behar dituzten sestra ganean eraiki gabeko guneak dituztenean, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduen indarrean dagoen legerian zein proiektu honetan bertan horri buruz ezarritako ezaugarri eta gutxieneko neurri baldintzak bete beharko ditu.

— Erabilera Erregimena:

— Lagundutako erabilerak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Erabilera onargarriak:

Etxebizitza erabilera.

Ekipamendu erabileren erabilera lagungarritzat soil-soilik (etxebizitza bat).

Hirugarren mailako erabilerak.

Erabilera lagungarriekin bateragarriak eta osagarriak diren modalitateetan.

Garaje erabilera.

— Debekatutako erabilerak: Berariaz baimenduta ez dauden guztiak.

— Jabari Erregimena:

Jabari erregimen orokorra Arau Partikularretan edo garapen planeamenduan ezarritakoa izango da.

Equipamiento.

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

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

e3. Espacios Libres Comunes.

- Régimen de Edificación.

Espacios ajardinados y arbolados, como zonas verdes o jardines o mayoritariamente pavimentados, como las áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales en los que con carácter general se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Uso de espacios libres.

— Usos admisibles:

Terciarios.

Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, como los kioscos.

Equipamiento.

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

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

f. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

f1. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

- Régimen de Edificación.

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

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

- Régimen de Uso:

— Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).

Terciarios.

En las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

Garaje.

— Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

— Régimen de Dominio:

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

g. IBAI UBIDEAK.

g1. Ibai ubideak.

- Eraikuntza erregimena.

Baztertuta, elementu funtzionalen eta ibaien berariazko erabilera lagungarriak jasotzeko erabileretarako eraikinen ezarpena izan ezik, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Ubideak mantentzearekin lotutakoak.

— Erabilera onargarriak:

Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian, soil-soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

h. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO PARTZELAK.

h.1. Zerbitzu Azpiegiturak.

- Eraikuntza erregimena.

Baztertuta, elementu funtzionalen eta azpiegituraren ustiapenerako eraikinen ezarpena izan ezik, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

- Erabilera erregimena.

— Lagundutako erabilerak: Azpiegituraren beraren mantentze lanarekin lotutakoak.

— Erabilera onargarriak:

Lagundutako erabileren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen sektorekako legeriaren arabera.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestra azpian, soil-soilik.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.

16. artikulua. Zehaztutako Kalifikazioko zehaztapenetan arauzko lotura eta tolerantzia.

Zehaztutako Kalifikazioko kapitulu honetan eta Hirigintza Arau hauetako «Partzela eraikigarrietako Eraikuntza eta Erabilera Ordenantza Arautzaileak» izeneko laugarren zatian ezarritako zehaztapenek, hain zuzen ere, oro har, zehaztutako erabilerako esparru edo gune desberdinen oinarritzko eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena osatzen dutenek, planeamendu orokorrari dagokion maila izango dute. Aldatzeko, arauzko maila horrekin dagokion espedientearen formulazioa eskatuko da.

Proiektu honetan ezarritako zehaztutako kalifikazioaren gainontzeko zehaztapenek beren definiziorako dagokion hirigintza tresnaren berariazko arauzko maila izango dute, Garapen Planeamendua, Xehetasunezko Azterlana edo Planeamenduaren Exekuzio Proiektuak, kasu.

Aldatu edota osatu ahal izateko, indarren dagoen legerian eta proiektu honetan bertan ezarritako irizpideei jarraiki, egokitzat jotzen den espedientea formulatzeari ekingo zaio.

Xehetasunezko Azterlanen bitartez alda daitezkeen zehaztapenak, aurreko atalean deskribatutako testuinguruan, xehetasunezko azterlanak formulatuz aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan:

— Bide sareari eta gune askeei lur azalera berriak sartzea. Horiatarako ezarritako guneen araberrako banaketa ezin izango da nola ere aldatu.

g. CAUCES FLUVIALES.

g1. Cauces Fluviales.

- Régimen de edificación.

Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares propios de los ríos, conformes a la legislación sectorial vigente.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Los relacionados con el mantenimiento de los cauces.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

h. PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

h.1. Infraestructuras de servicios.

- Régimen de edificación.

Excluida, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y de los edificios destinados a la explotación de la infraestructura, conformes a la legislación sectorial vigente.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Los relacionados con el mantenimiento de la propia infraestructura.

— Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

Artículo 16. Vinculación normativa y tolerancias en determinaciones de Calificación Pormenorizada.

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

El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente proyecto, tendrán el rango normativo propio del instrumento Urbanístico adecuado para su definición, como planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle o proyectos de ejecución del planeamiento.

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

Las determinaciones susceptibles de modificación mediante Estudios de Detalle, en el contexto descrito en el apartado anterior podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

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

— Irabazi asmodun erabileretarako partzela eraikigarrietarako ezarritako partzelatzearen aldakuntza. Aurretik azaldutako salbuespenarekin soilik, guneen araberako banaketa ezin izango da aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretarako partzeletan, inoizkako azaleraren gehikuntzak onartuko dira.

— Ondoren aipatzen diren kasuetan, eraikuntza aprobetxamenduaren gehikuntza, zehaztaper horiei goragoko arauzko maila bat esleitu ez bazaie behintzat:

* Ekipamendu komunitarioko partzelen aprobetxamendua.

* Irabazi asmodun erabileretarako partzela eraikigarrien sestra azpiko aprobetxamendua, erabilera lagungarrietarako bada eta inola ere ez erabilera nagusietarakoa.

Planteatutako proposamenaren garrantziaren arabera, Udalak zehaztutako planeamenduko espediente bat formulatzeko exijitu ahal izango du, proposamen horiek aurreko atalen arabera egokitzen badira ere.

Oro har, bide sarearen eta zerbitzu azpiegitura orokor eta lokalen eraketa, trazadura eta sestren konponbideak, beren exekuziorako formulatzen diren obra proiektuek berriro doitutakoak izan daitezkeela ulertuko da, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorren barruan.

HIRUGARREN ZATIA

PLANEAMENDUAREN GARAPEN ETA EXEKUZIOAREN ERREGIMEN JURIDIKOA

1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

17. artikulua. Lurzoruaren Sailkapenaren Erregimena.

Olaberriko udalerrian ondoren adierazten diren lurzoru motak bereizten dira:

- Lurzoru hiritarra.
- Lurzoru Hiritargarria.
- Lurzoru Hiritarrezina.

Beren mugaketa Arau hauetako D. Planoak izeneko Dokumentuaren lurzoruaren sailkapen planoan jasotzen da.

2. KAPITULUA. HIRIGINTZA APROBETXAMENDUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ESLEIPENA

18. artikulua. Eraikuntza aprobetxamenduaren arautzearen sistematizazioa.

1. Irizpide orokorrak.

— Partzela eraikigarriei esleitutako eraikuntza aprobetxamendua zuzenean eta berariaz definitu ahal izango da, edo, zeharka, eraikuntzaren tankeraren arautzearen bitartez.

— Eraikuntza aprobetxamenduaren arautze zuzena, oro har, sestra gaineko eraikuntza aprobetxamenduei buruzkoa izango da. Era berean, ezarpen baldintza bereziak ezartzen direnean sestra azpiko aprobetxamenduak modu berean arautu ahal izango dira.

— Eraikuntza aprobetxamenduaren zeharkako arautzea lurzoru hiritartzat sailkatutako areetan kokatzen diren partzeletan soilik onartuko dira, eta, oro har, sestra azpiko aprobetxamenduetan. Arautzeko formula horren erabilerak, hala ere, esleitutako eraikuntza aprobetxamenduaren kalifikazio egokia

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

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

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

* Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

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

En función del alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquellas se adecúen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

Se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios, generales y locales, podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.

TERCERA PARTE

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 17. Régimen de Clasificación del Suelo.

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

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en el plano de clasificación del suelo del Documento D. Planos de las presentes Normas.

CAPITULO 2. SISTEMATIZACION Y ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 18. Sistematización de la regulación del aprovechamiento edificatorio.

1. Criterios generales.

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

— La regulación directa del aprovechamiento edificatorio se referirá, con carácter general, a los aprovechamientos edificatorios sobre rasante. De igual forma, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares podrán regularse de ese mismo modo los aprovechamientos bajo rasante.

— La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Areas clasificadas como suelo urbano, y con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante. La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir, sin embargo, la adecuada cualifica-

ahalbidetu beharko du, hirigintza aprobetxamenduaren kalkulurako datu hori kontuan hartu behar den kasu guztietan.

— Eraikuntza aprobetxamendua zeharka definitzen den kasuetan, eraikuntzaren tankeraren arautzearen bitartez, oinarriko neurri erregulatzailen neurketa –altuerak eta eraikuntza profila– Arau hauetan ezarritako konputu irizpideei jarraiki egingo da.

— Gune edo partzela bati esleitutako eraikuntza aprobetxamendua homogeenoa ez diren zehaztapen multzo batez definitzen denean –sabai eraikigarriko aprobetxamendua edo eraikigarritasuna eta eraikuntzaren tankera erregulatzeko zehaztapenak–, ulertuko da baimendutako gehieneko aprobetxamendua aipatutako zehaztapen guztiak bata bestearen gainean aplikatzearen ondorioa dela, eta mugatzaileen multzoak mugatuta egongo da.

— Edonola ere, ulertuko da sistema orokor edo sistema lokalaren izaeradun zuzkidura erabileretarako partzelei, titularitate publiko edo pribatukoei, esleitutako aprobetxamendua ez dela planeamendu orokorreko zehaztapena.

Aldez aurretik justifikatutako arrazoiz, eraikuntzen ezaugarri eta irismena edo proposatutako zabalteak kontuan hartuta, Udalak zuzkidura erabileretarako partzela horiei esleitutako eraikuntza aprobetxamenduaren gehikuntza baimendu ahal izango du, dagoen aprobetxamenduaren %100era arte, alde aurretik, eraikuntzaren ezarpeneko baldintzak arautzen dituen dagokion Xehetasunezko Azterlanaren formulazioa eginda, ondorioztatzen diren bolumenen lerroakadura, sestra eta antolamenduaren zehaztapenari dagokionez.

2. Irabazi asmodun aprobetxamendua.

Lurzoru hiritarrean eta Lurzoru Hiritargarran, irabazi asmodun aprobetxamenduaren konputurako, honako irizpide hauek hartuko dira:

— Irabazi asmodun Hirigintza aprobetxamendutzat, egoitza erabilerako «a» partzelei, industria erabilerako «b» partzelei eta hirugarren mailako «c» partzelei esleitutako eraikuntza aprobetxamendua joko da.

— Komunikazio sistema, gune aske, ekipamendu komunitarioko zentrotzat kalifikatutako izaera publikoko zuzkidura erabileretarako partzela eta guneak irabazi asmorik gabekotzat joko dira, baita, hala balegokio, bertan aurreikusitako eraikuntzak ere.

Irabazi asmodun erabileretarako partzeletan, aurreikusitako irabazi asmodun aprobetxamendua oro har sestra gaineko eraikuntza aprobetxamenduari egokituko zaio. Ez da, horretarako, sestra azpiko eraikuntza aprobetxamendua kontuan hartzen.

3. Eraikuntza aprobetxamendua neurtzeko unitateak.

— Oro har, erabilera orokorreko guneetan, zein partzela eraikigarrietan garatu beharreko eraikuntza aprobetxamendua «sabai eraikigarriaren azaleratan» neurtu eta adieraziko da. Bere pisu edo solairu desberdinetan, eraiki eta estalitako gune desberdinen solairuan eraikitako azalaren batuketatzat ulertzen da.

— Sabai eraikigarriaren metro koadroa erabiliko da neurtzeko unitatetzat, eta, m²(t) laburduraren bitartez identifikatuko da.

— Esparru jakin batean baimendutako eraikuntza aprobetxamendua termino absolututan arautu ahal izango da, bertan garatzeko baimentzen den sabai eraikigarri guztiaren definizioaren bitartez, edo, alternatiboki, azalerari lotuta, kasu horretan berari esleitutako eraikigarritasuna aipatuz, honela neurtuta,

ción del aprovechamiento edificatorio asignado, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento Urbanístico.

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

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

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

Previa causa justificada, atendiendo a las características y alcance de las edificaciones o ampliaciones propuestas, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento del aprovechamiento edificatorio asignado a estas parcelas destinadas a usos dotacionales, hasta un 100% del aprovechamiento existente, previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle que regule las condiciones de implantación de la edificación, en lo que respecta a la determinación de sus alineaciones, rasantes y ordenación de los volúmenes resultantes.

2. Aprovechamiento lucrativo.

En Suelo Urbano y Urbanizable, a efectos de cómputo del aprovechamiento lucrativo, se adoptarán los siguientes criterios:

— Se considerará como aprovechamiento Urbanístico de carácter lucrativo, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas «a», de uso residencial, «b», de uso industrial y «c», de uso terciario.

— Se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público calificados como sistemas de comunicaciones, espacios libres, centros de equipamiento comunitario, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

En las parcelas destinadas a usos lucrativos, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá con carácter general con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento edificatorio bajo rasante.

3. Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio.

— Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas edificables se medirá y expresará en «superficie de techo edificable», entendiéndose por tal la suma de las superficies construidas en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas.

— Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura m²(t).

— El aprovechamiento edificatorio autorizado en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o, alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asig-

alegia, sabai eraikigarriaren metro koadroak bider esparruko azaleraren metro koadroak «m²(t)/m²».

4. Eraikuntzaren profilaren arautzea.

Eraikuntzaren profila ondorengo sinbologiaren bitartez aurkezten da, alegia, 2S o ES+BS+2S+TP.

Adierazpidearen lehenengo osagaiak baimendutako soto edo sestra azpiko solairu kopurua adierazten du, eta gainontzekoek sestra gainean baimendutako solairu kopurua adierazten du.

19. artikulua. Lurzoru hiritarreko hirigintza aprobetxamendua esleitzeko erregimena.

1. Lurzoru hiritarreko hirigintza aprobetxamendua esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako baldintzen arabera egokituko da, lurren jabeek esleitzen eta, hala balegokio, Udalari, bertan ezarritako irizpideei jarraiki.

2. Aplikatu daitezkeen legeriaren arabera, Lurzoru hiritarreko aprobetxamenduen esleipenak lurzoru mota horretako modalitateen, «urbanizazioak finkatutako lurzoru hiriritzta» sailka daitezkeen, eta «finkatutako urbanizaziorik ez duen lurzoru hiritarren» artean bereiz lezakeenez, honako kontsiderazio hauek hartuko dira kontuan:

— Urbanizazioak finkatutako lurzoru hiritarra.

Hala sailkatutako lurrek izango dute izaera hori, aurreikusitako garapenerako beren urbanizazioaren nahikotasun eta sendotze ezaugarriak kontuan hartuta, oro har, Exekuzio Unitateetan jasota ez daudenek, formulatu beharreko garapen planeamenduan, edota, hala balegokio, dagokion Hirigintza Arau Partikularrean kontrako zehaztapena izan ezean.

— Finkatutako urbanizaziorik ez duen lurzoru hiritarra.

Hala sailkatutako lurrek izango dute izaera hori antolamendua eta aurreikusitako eraikuntza garapena osatzeko beharrezko urbanizazioari lotutako lehenik dagoen urbanizazioaren nahikoa ez den maila eta ezaugarriak kontuan hartuta, oro har, Exekuzio Unitateetan jasotakoek, formulatu beharreko garapen planeamenduan, edota, hala balegokio, dagokion Hirigintza Arau Partikularrean kontrako zehaztapena izan ezean.

Era berean, izaera bera izango dute aipatutako xede berarekin, Arau hauek garatzeko formulatzen den planeamendua Exekuzio Unitateetan sartzen dituen lurrek, edo finkatutako urbanizazio eza hori zehazten duenean.

3. Lurzoru hiritarrean mugatutako exekuzio unitateen batez bestek aprobetxamendua honako hauen arteko zatiketaren ondorioz sortutakoa izango da:

— Alde batetik –zatikizuna–, esparru horietako bakoitzean aurreikusitako irabazi asmodun hirigintza aprobetxamendu osoa; horretarako, zehaztutako kalifikazioari begira «a» egoitza partzela, «b» industria partzela eta «c» hirugarren mailako partzela gisa kontsideratutako partzele esleitutako eraikuntza aprobetxamendu guztiak irabazi asmodun izaera izango du. Lehendik dauden eraikuntzei lotuta eta dagozkien jabeek beren ondarean jasotakoa baztertzen da. Hala ere, planeamendua, hala balegokio, aurreko aprobetxamenduarekiko aprobetxamendu gehikuntzak baimentzen dituenak konputatuko dira.

— Bestetik –zatitzailea–, unitateko lurren azalera osoa, horri buruz konputa ezin daitezkeenak alde batera utzita.

Ildo horretan, dauden zuzkidura publikoetarako lurrak konputatzea ala ez konputatzea indarrean dagoen hirigintza legerian xedatutakoaren arabera egokituko da.

nada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito «m²(t)/m²».

4. Regulación del perfil de la edificación.

El perfil de edificación, se representa mediante la siguiente simbología: 2S o SS+PB+2P+BC.

El primer componente de la expresión señala el número de plantas del sótano o bajo rasante autorizadas, en tanto que los restantes señalan el número de plantas autorizadas sobre rasante.

Artículo 19. Régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano se ajustará a los requisitos previstos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose a los propietarios de los terrenos y en su caso al Ayuntamiento conforme a los criterios establecidos en la misma.

2. A los efectos de que, en función de la legislación aplicable, la adjudicación de aprovechamientos en Suelo Urbano pudiera diferir entre las modalidades de este tipo de suelo, tipificables como «suelo urbano consolidado por la urbanización» y «suelo urbano carente de urbanización consolidada», tendrán estas consideraciones:

— Suelo urbano consolidado por la urbanización.

Tendrán esta condición los terrenos clasificados como tales atendiendo a la suficiencia y características de consolidación de su urbanización para el desarrollo edificatorio previsto, con carácter general no incluidos en Unidades de Ejecución, salvo determinación a contrario en el planeamiento de desarrollo a formular, en su caso, o en la Norma Urbanística Particular correspondiente.

— Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

Tendrán esta condición los terrenos clasificados como tales atendiendo al insuficiente grado y características de la urbanización existente en relación a la urbanización precisa para completar la ordenación y el desarrollo edificatorio previsto, incluidos con carácter general en Unidades de Ejecución, salvo especificación a contrario en la Norma Urbanística Particular correspondiente o planeamiento de desarrollo a formular.

Tendrán igualmente esa condición los terrenos que, con idéntico fin al comentado, el planeamiento que se formule en desarrollo de las presentes Normas integre en Unidades de Ejecución o determine dicha carencia de urbanización consolidada.

3. El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano será el que resulte de la división entre:

— Por un lado –dividendo–, la totalidad del aprovechamiento Urbanístico de carácter lucrativo previsto en cada uno de esos ámbitos; a estos efectos, tendrá el carácter de aprovechamiento lucrativo la totalidad del aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas que a los efectos de calificación pormenorizada se consideran como parcelas «a» residenciales, «b» industriales, y «c» de uso terciario, excluido aquel que, vinculado a las edificaciones existentes, haya sido patrimonializado por los propietarios correspondientes, computándose sin embargo los incrementos de aprovechamiento que, sobre el precedente, el planeamiento en su caso autorice.

— Por otro –divisor–, la superficie total de los terrenos de la unidad, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

4. Kasu bakoitzean aurreikusitako eraikuntza aprobetxamenduak, era berean, gehienekoa eta gutxienekoa da, erasandako jabeen eta Udalaren artean esleitu eta banatzeari begira.

Beraz, esparru edo partzela eraikigarri jakin batean gauzatu edo exekutatu nahi den aprobetxamendua planeamenduak baimendutakoa baino txikiagoa denean, lurren jabeari edo jabeei dagozkien aprobetxamenduaren soberakin osoa Udalari esleitu zaio, hain zuzen ere, batez besteko edo ereduako aprobetxamendua aplikatzearen ondoriozkoa, edo, hala balegokio, bere balio ekonomikoa.

20. artikulua. Lurzoru Hiritargarriko hirigintza aprobetxamendua esleitzeko erregimena.

1. Lurzoru Hiritargarriko hirigintza aprobetxamendua esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako baldintzen arabera egokituko da, lurren jabeei esleitu eta, hala balegokio, Udalari, bertan ezarritako irizpideei jarraiki.

Arau hauetan mugatutako Banaketa Area Altune izeneko arearekin bat dator, ondoren erantsitako koadroan aurreikusitako hirigintza aprobetxamenduaren banaketarako, dagozkien zehaztapenak adieraziz.

Lurzoru Hiritargarrian mugatutako irabazi asmodun industria erabilerako Banaketa Areako Ereduko Aprobetxamenduaren zehaztapena (Altune izeneko Area).

| Area Area | Erreferentzia Referencia | Azalera Superficie m ² | Mota Tipo | Aprobetxamendua Aprovechamiento m ² (t) | Koef. Coef. m ² (t)/m ² |
|--------------|-----------------------------|---|--------------|--|---|
| ALTUNE | AR1 | 146.465 | b.1. | 62.400 | 0,4260 |

2. Ondorio guztietarako, eta, bereziki, jabeen eta Udalaren artean banaketa eta esleipenari begira, kasu bakoitzean aurreikusitako eraikuntza aprobetxamenduak aldi berean gutxieneko eta gehieneko izaera du.

Beraz, esparru edo partzela eraikigarri jakin batean gauzatu edo exekutatu nahi den aprobetxamendua planeamenduak baimendutakoa baino txikiagoa denean, lurren jabeari edo jabeei dagozkien aprobetxamenduaren soberakin osoa Udalari esleitu zaio, hain zuzen ere, batez besteko edo ereduako aprobetxamendua aplikatzearen ondoriozkoa, edo, hala balegokio, bere balio ekonomikoa.

3. KAPITULUA. PLANEAMENDU GARAPENA

21. artikulua. Arau Subsidiarioen garapenaren erregimen orokorra.

1. Lurzoru hiritarrean eta Lurzoru Hiritargarrian mugatutako Hirigintza Interbentzioko Area bakoitzean aplikatu daitezkeen Arau Subsidiarioen garapen erregimena arautzeko zehaztapenak haietako bakoitzerako, dagozkien «Arau Partikularren» 4. ataldean definitzen dira bereziki.

2. Lurzoru hiritarra.

Lurzoru hiritartzat sailkatutako Hirigintza Interbentzioko Areak, hain zuzen ere, proiektu honek dagozkien zehaztutako antolamendua zehazten duenekoak, Arau Subsidiarioen zuzeneko exekuzioko esparrutzat joko dira, eta, haietan guztietan ezarritako antolamendu aurreikuspenak zuzenean exekutatuko dira.

4. El aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de máximo y mínimo, a los efectos de su asignación y distribución entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento.

En este sentido, aún cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio o tipo, o, en su caso, el valor económico del mismo.

Artículo 20. Régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbanizable.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbanizable se ajustará a los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose aquél a los propietarios de los terrenos y al Ayuntamiento conforme a los criterios establecidos en la misma.

El Área de Reparto delimitada en las presentes Normas coincide con el área de Altune, señalándose en el cuadro adjunto las determinaciones correspondientes para la distribución del aprovechamiento Urbanístico previsto.

Determinación del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto de uso industrial con carácter lucrativo delimitada en el Suelo Urbanizable (Área Altune).

2. Se entenderá a todos los efectos, y en particular a los de su distribución y asignación entre los propietarios y el Ayuntamiento, que el aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de mínimo y máximo.

En este sentido, aún cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo o medio, o, en su caso, el valor económico del mismo.

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 21. Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo de las Normas Subsidiarias, aplicables en cada una de las Áreas de Intervención Urbanística delimitadas en los Suelos Urbano y Urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas, en el apartado 4 de las correspondientes «Normas Particulares».

2. Suelo Urbano.

Las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano en las que el presente proyecto determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las Normas Subsidiarias, y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

Area horiek zuzeneko exekuziotzat jotzeak ez du esparru oso edo zati baterako, xehetasunezko azterlanen, hirigintza kudeaketa proiektuen edo urbanizazio obren formulazioaren balizko exigentzia bazterten.

3. Lurzoru Hiritargaria.

Lurzoru Hiritargarriz sailkatutako lurak izanda, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak gauzatu aurretik, dago-kion Plan Partziala formulatu beharko da, bere zehaztutako antolamendua definitzearen.

Hala ere, esparru horretan aurreikusitako sistema orokorren garapenari aipatutako Plan Partzialaren testuinguruan tratatuz edo Plan Berezi bat formulatuz, edo, hala balegokio, Arau Subsidiarioen zuzeneko exekuzioko esparrutzat joz heldu ahal izango zaio.

4. Lurzoru Hiritarrezina.

Lurzoru Hiritarrezinean, garapen planeamendua formulatu beharko da, Udalak indarrean dagoen hirigintza legerian eta proiektu honetan ezarritako irizpideen arabera, egokitzat jotzen dituen plan bereziak.

Errekalde Auzoari buruzko Plan Berezi bat formulatu ahal izango da, bere zehaztutako antolamendua eta aplika daitekeen hirigintza erregimena arautzearen, indarrean dagoen legerian zehaztutakoari jarraiki.

22. artikulua. Lurzoru hiritarreko Planeamendua.

1. Plan Bereziak.

Lurzoru hiritartzat sailkatutako hirigintza interbentzioko areetan zein izaera hori hartzen dutenetan, egokitzat jotzen diren plan bereziak formulatu ahal izango dira, ezarritako zehaztutako antolamendua aldatu edo osatzearen.

Edonola ere, Plan Berezi horiek Arau Subsidiario hauetan ezarritako hirigintza erregimen orokorra errespetatu beharko dute.

Bere esparrua agian ez da erasandako Interbentzioko Areetako esparruaren arabera doitu. Kasu horretan, Plan Bereziak aukera hori behar adina justifikatu beharko du, inguruabar hori bere titulazioan berariaz jaso beharko du, ondorio horietarako proiektu honetan ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu eta erasandako Area bakoitzean proposamen horien eragina zehaztu beharko du.

Era berean, kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean ezartzen diren zuzkidura baldintzak bete beharko dituzte.

Egin nahi diren aldaketek erasandako areen hobetu eta zuzkidura berriak ezartzeko helburu nagusia dutenean, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura guneen, gune askeen, bide sistema edo ekipamendu komunitarioko partzelen gehikuntza nabarmena sortzen dutenean, erasandako esparruari esleitutako irabazi asmodun aprobetxamendua gehitzen ez dutenean, eta, proiektututako erabilera berriek mota guztietako zuzkidura eskaeren konponketa egoki bermatzen dutenean, garatzen dituzten Plan Bereziak Arau Subsidiarioen aldaketa espediente bat alde aurretik tramitatu gabe formulatu ahal izango dira, ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorraren zehaztapenetako batzuk berariaz aldatzen badute ere.

2. Xehetasunezko Azterlanak.

Indarrean dagoen hirigintza legerian eta proiektu honetan ezarritako mugen barruan eta baldintzetan maila goragoko pla-

La consideración de dichas Areas como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación, para la totalidad o parte de su ámbito, de estudios de detalle, proyectos de gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización.

3. Suelo Urbanizable.

Tratándose de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

No obstante lo citado, el desarrollo de los sistemas generales previstos en ese ámbito, podrá abordarse bien mediante su tratamiento en el contexto del citado Plan Parcial, bien mediante la formulación de un Plan Especial, o, en su caso, mediante su consideración como ámbito de ejecución directa de las Normas Subsidiarias.

4. Suelo No Urbanizable.

En el suelo no urbanizable, deberá formularse el planeamiento de desarrollo, planes especiales que conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

Podrá formularse un Plan Especial referido al Barrio de Errekalde a los efectos de regular su ordenación pormenorizada y régimen Urbanístico de aplicación conforme a lo dispuesto en la vigente legislación.

Artículo 22. Planeamiento en Suelo Urbano.

1. Planes Especiales.

En las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano, así como en aquellas otras que adquieran esta condición, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Esos Planes Especiales deberán respetar en todo caso el régimen Urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Areas de Intervención Urbanística afectadas. En este caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en el presente proyecto, y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Areas afectadas.

De igual forma deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público, espacios libres, sistema viario o parcelas de equipamiento comunitario, no incrementen el aprovechamiento lucrativo asignado al ámbito afectado, y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los Planes Especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas.

2. Estudios de Detalle.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este pro-

neamenduan aurreikusitako eraikuntzen eraketa fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua aldatzeak Xehetasunezko Azterlanen formulazioa justifikatuko du.

Formulazio hori, besteak beste, bide eta gune publikoen urbanizazioko sestrak, edo erabilera publikoko zorpeko partzela eraikigarrietako zatiak berriro doitu nahi direnean derrigorrezkoa izango da, baita planeamenduak ezarritako irarrikeria beren garapena bidera ezin bihurtuz, doikuntza horrek partzela horien eta beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituztenean edota jabari publikoko guneen gaineko garajeetarako sarbide arrapalen aldaketa edo irekiera berrirako ere.

Planeamendu figura horren bidez, ezin izango dira maila hori duen planeamendu batek aldeztu aurretik ezarritako ez dauden planeamendu orokor, partzial edo berezi bati dagozkion zehaztapenak definitu.

Horrela, bere formulazioa ez da bidezkoa izango inola ere, Arau Subsidiario hauek exekuzioa baino lehen planeamendu partzial edo berezi baten formulazioaren derrigortasuna ezarritzen duten lurraldeetan, eskakizun hori bete ez bada.

Xehetasunezko Azterlanek ezin izango dute inola ere planeamenduen exekuzio erregimenari dagokion zehaztapen loteslerik jaso, besteak beste, exekuzio etapa edo epeetan, edo hirigintza interbentzio batek erasandakoen aldetik hirigintza prozesuen kostuen finantzaketa betekizunetan kudeaketa sistemen aplikazioa.

23. artikulua. Lurzoru Hiritargarriko Planeamendua.

Lurzoru hiritargarrian formulatu beharreko garapen planeamenduak, Plan Partzialak, derrigorrez hirigintza erregimen orokorreko zehaztapenak zein Areako Arau Partikularrean ezarritako planeamendu orokorraren maila duen zehaztutako antolamendukoak errespetatu beharko ditu.

Lurzoru mota horretan aurreikusitako planeamendu partziala gehienez ere bi urteko epean formulatu beharko da, Arau Subsidiario hauek behin betiko onartzen direnetik.

24. artikulua. Lurzoru Hiritarrezinaren Planeamendua.

Indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako xedetakoren batekin, Udalak aldeztu aurretik Lurzoru Hiritarrezinako Plan Berezi bat formulatu eta onartzea exijitu ahal izango du, ondoren adierazten diren kasuetan eta helburuekin:

— Landa gunean kokatu behar diren erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko eraikuntza eta instalazioen exekuzioa.

— Azpiegitura elementu berriak gauzatea, besteak beste, errepideak, ibai ubideen bideratzeak, zerbitzu azpiegituren ezarpena, urbanizazio obrak edo antzeko elementuak gauzatea, hain zuzen ere, planeamenduan aurreikusi gabeak ezta justifikatu edo baimendutakoak ere, baimendutako bestelako erabilaren ezarpenaren obra osagarri edo lagungarriak, kasu.

— Ezarri beharreko ezaugarri bereziek, egin beharreko garapenaren garrantziak, lurraldean aurreikus daitekeen eraldaketak, bide sistemen gaineko erasandakoen edota beste faktore batzuek jardunaren hirigintza tartekatze egokia bermatu eta lurraldeko paisaia, ingurumen eta natura balioen antolamendu eta defentsa aldeztu aurretik definitzea aholkatzen dutenean.

Udal ebazpenak definituko du bere formulazioaren ekimena eskatzaileari dagokion, edo Udalak berak gordetzen duen. Inola ere, ezin izango zaie partikularrei Arau Subsidiario hauek definitutako lurraldeko egitura orokor eta organikoa osatzen duten

yecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que estas Normas Subsidiarias establecen la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, 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 23. Planeamiento en Suelo Urbanizable.

El planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, a formular en el suelo urbanizable deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones de régimen Urbanístico general como las de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general establecido en la Norma Particular del Área.

El planeamiento parcial previsto en esa clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de dos años contados desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 24. Planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

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

— Realización de nuevos elementos de infraestructura, tales como carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u 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 municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de

elementuak garatzen dituzten plan berezien formulazioaren ardura egotzi.

Hala balegokio, plan berezi horiek indarrean dagoen lege-riak xedatutakoari jarraiki behar diren ingurumen erasana eba-luatu eta zuzentzeko azterlanak jasoko dituzte.

25. artikulua. Zehaztutako planeamenduaren eduki mate-rial eta dokumentuzkoa.

1. Plan Partzial eta Bereziak.

Arau Subsidiario hauek garatuz tramitatzen diren plan berezi eta partzialek, ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenen arabera egokitzeaz gain, dagokion esparruko antolamendua ondoko lurraldeekin egoki koordina-tzea ziurtatu beharko dute, baita urbanizazio elementuen erake-taren xehetasunezko alderdiei dagokienez ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, bere interbentzio esparrua hasieran ezarritako mugaz haratago zabalduko da.

Derrigortasun hori bereziki kontuan hartuko da, proposatu-tako antolamendua aldatzen den kasuetan, proiektua edo, behar izanez gero, beste espediente paralelo batzuk jaso beharko dira, ondoko esparruetan inoiz alda litezkeen urbanizazio elemen-tuen exekuzioa egoki bermatzen duten hirigintza kudeaketako mekanismoen aplikazioari buruzko zehaztapena.

Indarrean dagoen hirigintza legerian eskatutakoari jarraiki, behariaz dagozkien edukiaz gain, plan berezi eta partzialek honako zehaztapen hauek ezarri beharko dute:

— Lagapen, berdin banaketa eta urbanizazioaren obliga-zioak betetzeko epeen definizioa.

— Dagozkien eraikuntza lizentziak eskatzeko zein proiektutako obrak hasteko eta amaitzeko epeen definizioa.

— Hala balegokio, dagozkien exekuzio unitateen muga-keta; exekuzio unitateen mugaketa lurzoru hiritarrean egiten denean, dagokion batez besteko aprobetxamendua definituko da.

— Ekimen partikularreko planak.

Arau hauek garatzeko formulatzen diren ekimen partikula-rreko plan berezi eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako baldintzak ere bete beharko dituzte, aipatu-tako kasuetan, ondoren ezartzen den irismenarekin:

— Erasandako jabeen zerrenda, baita, dagokion esparruko higiezinetakozko legezko egoiliar baldintza duten beste hainbat eskubideren titular guztiena ere, hain zuzen ere, planeamendu aurreikuspenak kontuan hartuta, aterarazi behar dituztenena.

Hori betez, dagozkion katastro eta erregistro datuez gain, benetako jabeen zerrenda garbia aurkeztu beharko da, erasan-dako finken gaur egungo egoeraren planoarekin batera, beren azalera adierazita eta jabe bakoitzari esleituta, beren helbideak ere jasoz, jakinarazpenei begira.

Aipatutako eskubideen gainontzeko titularrei dagokienez, kasu bakoitzean, legezko egoiliar izaera kreditatu beharko da.

— Hala balegokio, egoiliarrak berriro lojatzeari buruzko arduren definizioa.

— Urbanizazio egilearen eta Udalaren artean ezarri beha-rreko konpromisoak, baita haren eta orubeetako geroko jabeen artean ezarri beharrekoak, bereziki honako hauei buruzkoak:

planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por estas Normas Subsidiarias.

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estu-dios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesar-ios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Artículo 25. Contenido material y documental del plane-amiento pormenorizado.

1. Planes Parciales y Especiales.

Los planes especiales y parciales que se tramiten en desa-rrollo de las presentes Normas Subsidiarias, 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 colin-dantes, 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 inicial-mente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplica-ción de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio conforme a lo requerido en la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

— Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

— Definición de los plazos para la solicitud de las corres-pondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

— Delimitación, en su caso, de las correspondientes unida-des de ejecución; cuando la delimitación de unidades de ejecu-ción se realice en suelo urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

— Planes de iniciativa particular.

Los planes especiales y parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo de las presentes Normas, 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 pro-pietario con expresión de sus domicilios a efectos de notifica-ciones.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos men-cionados, además de los requisitos anteriores, se deberá accredi-tar en cada caso la condición de residente legal.

— Definición, en su caso, de las responsabilidades corres-pondientes 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 sola-res, con referencia expresa a:

Hala balegokio, Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean jasota ez dauden zuzkidura komunitarioetarako eraikinen eraikuntza.

Eraikinetako geroko jabeen aldetik urbanizazio elementu jakin batzuen artapena.

2. Xehetasunezko Azterlanak.

Antolamendu figura horren berariazko edukiaz eta Arau hauek edo horiek garatzen dituen zehaztutako planeamenduak kasu bakoitzean horri buruz ezartzen dituzten zehaztapen berezietan gain, Xehetasunezko Azterlanek ondorengo zehaztapen hauek definituko dituzte:

— Aldez aurretik mugatutako exekuzio unitateekin bat datozen lurralde esparruen antolamendua garatu edo berregokitzten dituzten Xehetasunezko Azterlanek, dagokion zehaztutako planeamenduak behar adina definitu ez duen kasuan, partzela eraikigarri desberdinei esleitutako hirigintza aprobetxamendua zehaztu beharko dute, aipatutako zehaztutako planeamenduak eta Arau hauek ezarritako arauzko esparruaren barruan.

— Era berean, aurreko atalean plan berezi eta partzialtarako aipatutako gainontzeko zehaztapenak jasoko dituzte, aldez aurretik, behar adinako zehaztasunez definitu ez badira, eta, behar izanez gero, hiri zerbitzuetako sareen trazaduren eskema eta ezaugarriak.

— Partikularrek bultzatutako Xehetasunezko Azterlanek beren dokumentazioan erasandako jabeen zein aterarazi behar diren legezko egoiliarren identifikazioa jaso beharko dute, ekimen partikularreko plan partzial eta berezietarako ezarritako baldintzen arabera.

4. KAPITULUA. PLANEAMENDUAREN EXEKUZIOA

26. artikulua. Lurzoru hiritarrek planeamenduaren exekuzio erregimena.

1. Hirigintza Interbentzioko Aretako Arau Partikularretan eta Arau hauetako planoetan dagozkion esparruak eta exekuzio unitate eta jardun sistemak mugatu eta definitzen dira.

Gainera, beharrezkotzat jotzen den kasuan, bestelako exekuzio unitateak mugatzeari ekingo zaio, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideei jarraiki.

Aipatutako Arau Partikularrek beste irizpide batzuk ezartzen ez dituzten bitartean, konpentsazio sistemaren bidez exekutatu beharreko mugatutako edo etorkizunean mugatuko diren exekuzio unitateetan, oinarri eta estatutu proiektuak formulatu eta Udalean aurkeztea kasu bakoitzean gehienez ere bi urteko epean egingo da, Arau hauek behin betiko onartzen direnetik kontatuta, eta bi urte eta erdikoan, konpentsazio proiektuak, berdin banaketa, lurren eta aprobetxamenduen lagapena eta urbanizazioaren exekuzioa gehienez ere lau urteko epean betez, Arau hauek indarrean jartzen direnetik kontatuta.

Kooperazio sistemaren bidezko interbentzioa kontuan hartzen deneko exekuzio unitateetan, birpartzelatze espedienteak hasitakotzat joko da, behin dagokion planeamendu espedienteak indarrean jarriz gero, indarrean dagoen Kudeaketa Erregelamenduaren 101 Artikuluaren 1 epigrafearen a) atalean ezarritakoari jarraiki.

2. Lurzoru hiritartzat sailkatu eta zuzkidura publikoei atxikitako lurrak lortzeko, izaera orokor edo lokalekoak, indarrean dagoen aipatutako hirigintza legeriak aginduko du.

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

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

2. Estudios de Detalle.

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso las presentes Normas o el planeamiento pormenorizado que las desarrolle, los Estudios de Detalle definirán las siguientes determinaciones:

— Los Estudios de Detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento Urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por las presentes Normas.

— De igual forma, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

— Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

CAPITULO 4. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 26. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.

1. En las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística y en los planos de las presentes Normas se delimitan y definen los ámbitos y las unidades de ejecución y los sistemas de actuación correspondientes.

Además en el supuesto de que se entienda necesario, se procederá a la delimitación de otras unidades de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.

Siempre que dichas Normas Particulares no establezcan otros criterios, en las unidades de ejecución a ejecutar por el sistema de compensación ya delimitadas o que se delimiten en el futuro, la formulación y presentación al Ayuntamiento de los proyectos de bases y estatutos, se efectuará en cada caso en el plazo máximo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas, y, en el de dos años y medio las de los proyectos de compensación, debiendo dar cumplimiento a los deberes de equidistribución, cesión de terrenos y aprovechamientos y ejecución de la urbanización en el plazo máximo de cuatro años a partir de la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas.

En aquellas unidades de ejecución en las que se contempla la intervención mediante el sistema de cooperación, el expediente de reparcelación se entenderá iniciado una vez entre en vigor el expediente de planeamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido por el apartado a) del epígrafe 1 del Artículo 101 del vigente Reglamento de Gestión.

2. A los efectos de la obtención de terrenos clasificados como suelo urbano y adscritos a dotaciones públicas, de carácter general o local, se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

Ildo horretan, exekuzio unitateen esparruan sartu ala ez sartu alde batera utzita, lur horiek lortzeko esku hartuko da desjabetuz, dagozkien Arau Partikularretan horrela ezarritako kasuetan zein beste mekanismoren bat zehazten ez den beste kasuetan ere.

3. Lurzoru hiritartzat sailkatutako lurren partzelatzea indarrean dagoen hirigintza legerian xedatutakoak aginduko du, horretarako, bertan aurreikusitako espedientea formulatuz.

27. artikulua. Lurzoru Hiritargarriaren planeamendua-ren exekuzio erregimena.

1. Lurzoru Hiritargarritzat sailkatutako Hirigintza Interbentzioko Areetan ezarritako antolamenduko aurreikuspenen exekuzioa Arau hauetako dagozkien Arau Partikularretan zein bertan formulatu beharreko garapen planeamenduan xedatutakoaren arabera egokituko da.

Ildo horretan, aipatutako garapen planeamendua, hala balegokio, beharrezkotzat jotzen diren exekuzio unitateak mugatuko ditu, eta, haietako bakoitzerako ondorengo jardun sistema definituko du.

2. Aurreko atalean xedatutakoaren kaltetan gabe, izaera orokorreko zuzkidura publikoei atxikitako lurak lortzeko, aipatutako hirigintza legerian xedatutakoak aginduko du, beharrezkotzat joz gero, desjabetze bidez jardunez, Arau hauen aurreikuspenak gauzatzearren.

28. artikulua. Lurzoru Hiritarrezinaren planeamendua-ren exekuzio erregimena.

1. Lurzoru Hiritarrezintzat sailkatutako lurzoruko zuzkidura publikoetarako lurak, Arau hauetan zein planeamenduan edota bere garapenean formulatzen diren proiektuetan, oro har desjabetze bidez lortuko dira.

2. Lurzoru Hiritarrezineko partzelatzeak.

— Lurzoru Hiritarrezinean kokatutako finken partzelatze edo bereizketek alde aurretik udal lizentzia eskuratzea eskatzen dute, eta Arau hauetan edo, hala balegokio, bere garapenean formulatzen den planeamendu berezian ezarritako bereizketa irizpide eta gainontzeko baldintzen arabera egokitu behar dira, laborantzaren gutxieneko unitatearen erregulazioarekin lotutako indarrean dagoen sektorekako legerian xedatutakoaz gain.

— Gune desberdinetan baimendutako eraikuntza, erabilera eta jardueren ezarpenak, Nekazaritza gaietan eskumena duten Foru Aldundiaren Departamentuaren dagokion baimenaz gain, kasu bakoitzean exijitutako gutxieneko ekarpenaren baldintza betetzea eskatuko du. Partzela hori, ondorio guztietarako, erregistroak barne, aipatutako eraikuntza eta erabilerei lotuta geratzen da.

— Beren helburua edozein delarik ere, proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren bereizketek ondorengo baldintzak bete beharko dituzte eta horien arabera egokitu:

* Nekazaritza ustiapeneko erabilerei lotutako partzelak espazioari dagokionez jarraituak ez diren lurrek eratuta egon ahal izango dira.

* Bestelako erabilerei lotutako partzelek espazioari dagokionez osotasun jarraitu bat eratu beharko dute, eta, bertan, dagokion eraikuntza edo instalazioa kokatu beharko da.

— Ezin izango da finken bereizketarik egin, baimendutako erabilera eta eraikuntzei begira, Arau hauetan exijitutako aurrekizutako partzela azaleraren muga azpitik azalera gutxitzea

En ese sentido, independientemente de su inclusión o no en el ámbito de unidades de ejecución, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de dichos terrenos, tanto en los supuestos así establecidos en las Normas Particulares correspondientes como en todos aquellos otros en los que no se determine de forma expresa algún otro mecanismo.

3. La parcelación de terrenos clasificados como suelo urbano se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, formulándose con ese fin el expediente previsto en la misma.

Artículo 27. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbanizable se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de las presentes Normas, como en el planeamiento de desarrollo a formular en las mismas.

En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará, en su caso, las unidades de ejecución que se estimen necesarias y definirá para cada una de ellas el consiguiente sistema de actuación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos adscritos a dotaciones públicas de carácter general se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística, actuándose mediante expropiación cuando así resulte necesario para llevar a cabo las previsiones de las presentes Normas.

Artículo 28. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable, tanto en las presentes Normas como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo se obtendrán con carácter general mediante expropiación.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

— 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 las presentes Normas, o en el planeamiento especial que en su caso se formule en su desarrollo, además de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación con la regulación de la unidad mínima de cultivo.

— La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, además de la correspondiente autorización preceptiva del Departamento Foral competente en materia de Agricultura, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso, quedando dicha parcela, a todos los efectos, incluidos los registrales, vinculada a las citadas edificaciones y usos.

— Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

* Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria, 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 las presentes Normas

ekartzen badu, baldintza horietan bereiztutako zatiak beste hainbat finkarekin multzokatzen direnean salbu, ondorioztatzen diren finka berriek muga horiek betez.

— Arau Subsidiario hauek onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikitako finkak, kasu bakoitzean aplika daitezkeen gutxieneko eskaintako partzela baldintzak edota eraikitako eraikuntza aprobetxamenduari lotutako beharrezko aurkeztutako partzelarena betetzen ez badituzte beren gaur egungo egoeran sendotzen dira.

Eraikuntza horietan proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira, partzelak bereizi ezingo diren arren.

— Arau hauek onartu ondoren, Artikulu honetan xedatutakoaren aurka Lurzoru Hiritarrezinean egiten diren bereizketak baimendutako eraikuntza eta erabileren ezarpenari begira ez egindakotzat joko dira. Beraz, eskaera egileak jatorrizko finka matrizea bakartzat aurkeztu beharko du, edo, baimentzeko modukoa bada, aldeaz aurretik partzelatzeko lizentzia eskatu beharko du, Arau hauetan ezarritakoaren arabera.

5. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOA

29. artikulua. Urbanizazio obrak exekutatuzko proiektuen formulazio erregimena.

1. Urbanizazio obrak ondoren aipatzen diren proiektuetakoren bat aldeaz aurretik formulatuta exekutatuko dira:

— Planeamendu Erregelamenduaren 67. Artikuluan aurreikusitako xede eta helburu dituzten urbanizazio proiektuak.

— Exekuzio esparru jakin baten urbanizazio multzoa osoki garatzeko helbururik ez duten obra arrunten proiektuak, Planeamendu Erregelamenduaren 67.3 Artikuluak ezarritakoaren arabera.

— Eraikuntza proiektuen proiektu osagarriak, partzela jakin bat orubetzat jotzeko behar diren zerbitzuez hornitzeko xedeaz formulatutakoak edota dagoen urbanizazioa berretsi eta hobetzeari ekitekoak, dagozkion planeamenduan zein lizentzian ezarritako baldintzetan.

2. Area bakoitzean dagozkion Arau Partikularretan, edo, hala balegokio, formulatu beharreko garapen planeamenduan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

30. artikulua. Urbanizazio proiektuei dagozkien antolamenduaren egokitzapen mugak.

1. Beren modalitate desberdinetan urbanizazio obrak garatzen dituzten proiektuek gune aske, komunikazio eta zerbitzu azpiegituretarako elementuen eraketa, lerrokadurak eta antolamendu sestrak berriro egokitu ahal izango dituzte, behar izanez gero, lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarian planeamenduak zuzkidura horietarako ezarritako zehaztutako guneen arabera sailkapenari zein Hirigintza Planeamenduaren Erregelamenduaren 162. Artikuluko erregimenaren peko gune askeei erasanez.

Ildo horretan, berariaz ulertuko da planeamenduan definitutako zerbitzu azpiegituren sareen trazaduren definizioa eta ezaugarriak adierazleak direla soilik. Beraz, behin betiko zehaztapena edonola ere dagozkien obra proiektuen bitartez gertatuko da.

2. Lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarian, aurreko epigrafean ezarritako erasateko aukera ezin izango da aipatutako HPE-ren 162. Artikuluko erregimenaren peko partzela eraikigarrien edota gune askeen zehaztutako guneen arabera

a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

— Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto, si bien las parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

— Las segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas, en contra de lo dispuesto en este Artículo, se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

CAPITULO 5. EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 29. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

— Proyectos de urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el Artículo 67 del Reglamento de Planeamiento.

— Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de ejecución, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

— Proyectos complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2. En cada una de las Areas se aplicarán las condiciones establecidas en las Normas Particulares correspondientes o en su caso en el planeamiento de desarrollo a formular.

Artículo 30. Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de urbanización.

1. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización, en sus diferentes modalidades, podrán reajustar la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

2. En los suelos urbano y urbanizable, la posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del Artículo 162

saikapenera zabaldu, ezta planeamenduak aurreikusten ez dituen ibilgailuentzako bideetako elementuak zabaltzeko aukerara edota bertan berariaz proiektatutako enabaketara ere.

31. artikulua. Urbanizazio obraren gutxienezko baldintza teknikoak.

Urbanizazio obraren proiektuak indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintza teknikoaren arabera egokituko dira.

Azken horietan zehaztapenik izan ezean, udal zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen baldintzak definitu ahal izango dituzte, udal sustapen zuzeneko obratan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera.

Horretarako, obraren sustatzaileak proiektuaren lanaren hasiera baino lehen, horri buruzko ildo egokiak eskatu beharko ditu.

32. artikulua. Udalekoak ez diren titularrek urbanizazio proiektuak exekutatzeko.

Behin betiko onartutako urbanizazio proiektu batean aurreikusitako obraren exekuzioak ez du aldeaz aurretik udal lizentzia eskatu eta lortzea exijituko.

Hala ere, edonola ere, dagokion sustatzaile edo titularrak Udaleriaren obra horien hasiera eta amaieraren berri zein, izanez gero, etapa desberdinei dagozkien berri eman beharko dio.

Horretarako, eta ondorengo obraren exekuzioaren udal kontrolan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu eta prozedura baldintzak bete beharko dituzte.

6. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN EXEKUZIOA

33. artikulua. Lurzoru hiritarrean eraikitzearen ahalmena gauzatzeko.

1. Eraikuntzaren lerrokatzea eta sesten definitzearen exijentzia.

Ezin izango da eraikuntza berriko lizentziarik eman, dagokion antolamendu eta eraikuntza proposamenen exekuzioa baino lehen, derrigorrezko baldintzatzat garapen planeamendu edo Xehetasuneko Azterlan baten formulazioa beharrezkoa den Lurzoru hiritarrean sartutako Areatan sartutako lurretan.

Dagokion Arau Partikularrean baldintza mugatzaileagoak edo kontrako seinalamendurik ezartzen direnean salbu, aipatutako garapen planeamenduren formulazioa aurreikusten den esparruetako eraikuntzak behar diren segurtasun eta osasun baldintzetan erabili eta mantentzeko beharrezko obraren exekuziorako zein Arau Partikularrean baimendutako erabilerean ezarpenarako udal lizentzia eman ahal izango da, behin-behinekotasunez zein behin betiko.

Aurreko atalean deskribatutako egoeran ez dauden partzeleko proiektu honetan beren fatxada guztien lerrokatzea, eraikuntzaren profila eta fonda zein urbanizatutako lurreko oinarri sestetako kotak definituta eduki beharko dituzte, orubetzat jo daitezkeen. Era horretan, Udalak baldintza hori bere osotasunean betetzen ez den kasuetan, eraikuntza lizentzia emateari uko egin ahal izango dio, eta Xehetasuneko Azterlan bat aldeaz aurretik tramitatzea exijituko du.

del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

Artículo 31. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Artículo 32. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto y en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

CAPITULO 6. EJECUCION DE LA EDIFICACION

Artículo 33. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano.

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

No podrá otorgarse licencia de nueva edificación en los terrenos incluidos en Areas clasificadas como Suelo Urbano en las que resulte necesaria la formulación de planeamiento de desarrollo o de un Estudio de Detalle como condición previa a la ejecución de las propuestas de ordenación y edificación correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan condiciones más restrictivas o señalamiento a contrario, las edificaciones existentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de concesión de licencia municipal para la ejecución de las obras precisas destinadas al uso y mantenimiento de la edificación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, así como para la implantación de los usos autorizados en la Norma Particular, bien sea con carácter provisional o definitivo.

Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares, pudiendo así el Ayuntamiento denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

2. Urbanizazio eta Ondasun eta kargen banaketa baldintzak betetzea.

Inola ere ezin izango da eraikuntza lizentziarik eskatu exekuzio unitateetan sartutako partzeletan, behar diren ondasun eta kargen berdin banaketa eta urbanizazio proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean, hain zuzen ere, beraiei esleitutako urbanizazio eta lagapen betebeharrak definitzen dituztenak. Baldintza horietan eta betebeharrak ez diren bitartean, bere baldintza partikularrak alde batera utzita, partzela jakin bat orubetzat kalifikatzeko, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako «planak ezarritako gutxieneko arauen araberrako urbanizazioaren» baldintza ez-betetzat joko da.

Ildo horretan, orubetzat jotzeko ezarritako baldintzarik betetzen ez duten partzelak izanik, dagozkion eraikuntza obren exekuzioa behar diren urbanizazio obren alde aurretiko edo pareko exekuzioaren pean egongo da. Udalak horretarako dagozkion abal edo bermeen eraketa exijitu ahal izango du, oro har, aurkeztutako proiektuaren exekuzio materialaren aurrekontuaren %4ko balioarekin.

Era berean, dagozkion eraikuntza lizentzia ematea indarrean dagoen hirigintza legerian zein Arau hauetan orubetzat jotzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituzten partzeletan, planeamenduan berariaz edo inplizituki ezarritakoari jarraiki, edo, oro har, zerbitzu egoki batek exijitutako ezaugarriekin, behar diren urbanizazio obra osagarriekin baterako exekuzioaren baitan egongo da.

3. Lizentzia eskatzeko epeen konputua eta eraikuntzaren hasiera eta amaiera.

— Eraikuntza eta urbanizazio obren hasiera eta amaiera epeen ezarpena.

Eraikuntza epeak zein urbanizazio obrak, eraikuntzarekin batera eta modu osagarrian exekutatu behar direnak, behar bezala definituta ez daudenean, udal lizentzia emateko dagozkion ebazpenean proiektatutako eraikuntza obren hasiera, gehieneko etete eta amaiera epeak finkatuko dira.

— Exekuzio unitateetan sartuta ez dauden partzela eraikigarriak.

Exekuzio unitateetan sartzen ez diren partzela eraikigarriak izanik, lizentzia eskatzeko eta eraikuntza obrak hasteko epea lau urtekoa izango da, Arau hauek indarrean jartzen hasten direnetik kontatuta.

— Exekuzio unitateetan sartutako partzela eraikigarriak.

Exekuzio unitateetan sartutako partzela eraikigarrietan, lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasteko epea urtebetekoa izango da bere titularrak edo titularrek hirigintza aprobetxamenduko eskubidea eskuratzen dutenetik kontatuta.

Bestalde, garapen planeamenduaren formulazioa erabakitzeko denean, planeamenduak dagozkion lizentziak eskatzeko epea finkatuko du, baita, hala balegokio, proiektatutako eraikuntzen hasiera eta amaierakoak ere.

4. Lurzoru hiritartzat kalifikatutako esparruetan lehendik dauden eraikuntzetako obrak egitea eta jarduerak gauzatea. Esparru horietako garapena Plan Berezi baten formulazioan jasotzen da.

Oro har, Plan Berezia formulatu eta onartzen ez den bitartean, aipatutako esparruetan dauden eraikuntzak, bere garaian, indarrean zegoen antolamenduan xedatutakoarekin jarraiki

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

En ningún caso podrá solicitarse licencia de edificación en las parcelas incluidas en unidades de ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas, y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentado, se considerará incumplido el requisito de «urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el plan» establecido en la legislación urbanística vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, independientemente de sus condiciones particulares.

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución de las obras de edificación correspondientes se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de los avales o garantías correspondientes y valorado como regla general en el 4% del Presupuesto de ejecución material del proyecto presentado.

De igual forma, la concesión de la correspondiente licencia de edificación en las parcelas que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presentes Normas para su consideración como solares, podrá condicionarse a la ejecución, simultánea a las obras de edificación, de las obras de urbanización complementarias que resulten necesarias, de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el planeamiento o en general con las características exigidas por un servicio adecuado a las mismas.

3. Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

— Establecimiento de los plazos de inicio y finalización de las obras de edificación y urbanización.

Cuando los plazos de edificación no se encuentren previamente definidos, así como de las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas en la correspondiente resolución de la concesión de licencia municipal.

— Parcelas edificables no incluidas en unidades de ejecución.

Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia e inicio de las obras de edificación será de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.

— Parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución.

En parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de un año contado a partir de la adquisición por su titular o titulares, del derecho al aprovechamiento Urbanístico.

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.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que su desarrollo se remite a la formulación de un Plan Especial.

Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el Plan Especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento

eraiki baldin baziren, ez dira antolamenduz kanpokotzat aitortuta ulertuko, «antolamenduz kanpoko» baldintza hori Areako Hirigintza Arau Partikularrean planeamendu orokorraren mailarekin zehaztapen lotesletzat ezartzen ez bada.

Planeamendu berezia onartzen ez den bitartean, antolamenduz kanpokotzat berariaz aitortuta ez dauden eraikuntza horietan, beren mantentze artapenerako behar diren obrak zein inguruabarren arabera sendotze edo sendotze partzialari dagozkionak baimendu ahal izango dira, baita horietan baimendutako erabilera eta jarduerak garatzeko behar direnak ere. Hala ere, ezin izango da altxatze, zabaltze edo hirigintza aprobetxamenduko obrarik egin.

Hala ere, antolamenduz kanpokotzat aitortutako eraikuntzetan, baimen daitezkeen interbentzioak eraikuntzaren mantentze eta artapenari dagozkionak soilik izango dira, eta, ez da, dauden erabilera edo jarduerak iraungitzen badira, erabilera berrien ezarpenik baimenduko.

Esparru horietan integratzen diren erabilera orokorreko gunean lagundutako erabilerak eta erabilera onargarriak baimendutakotzat ulertuko dira. Era berean, behin-behinekotasunez bada ere, lehendik dauden eta aurrekoekiko desberdinak diren erabilerak baimendutakotzat ulertuko dira.

Edonola ere, aipatutako obren baimena eta aipatutako erabileren ezarpena indarrean dagoen legerian xedatutakoari lotuta ulertuko da, baita bertan ezarritako baldintzak betetzeari ere.

34. artikulua. Lurzoru Eraikigarrian eraikitze ahalmena gauzatzea.

Lurzoru Hiritargaria indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako eraikuntza erregimenaren pean geratzen da.

Hura garatzeko formulatu beharreko hasierako planeamenduak dagozkion eraikuntza lizentziak eskatzeko epeak definituko ditu, baita, hala balegokio, behar diren obren hasiera eta amaierari dagozkionak ere.

35. artikulua. Lurzoru Hiritarrezinean eraikuntza ahalmena eta baimendutako jardueren ezarpena gauzatzea.

1. Lurzoru Hiritarrezinean eraikitze ahalmena eta jardueren ezarpena gauzatzea indarrean dagoen hirigintza legerian zein Arau hauetan xedatutakoaren arabera izango da.

2. Landa erabileren eta obra publikoei lotutako erabileren ezarpena.

Aipatutako erabileren ezarpenak aplikatu daitezkeen sektorekako legeriaren arabera egokitzapenaren alde aurretiko ziurtapena exijituko du, hain zuzen ere, kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioeko organismoak emandakoa.

3. Baimendutako bestelako erabileren ezarpena.

— Proiektu hau onartu aurretiko eraikuntzetan.

Eraikuntza horiek beren baldintza desberdinekin, eraikuntza ezaugarriekin, lotutako partzelarekin, mugekiko aldeekin, etab. finkatuta ulertuko dira, Arau Subsidiario hauetan edota beren garapenean formulatzen diren espediente eta proiektuetan jasotako aurreikuspenen ondorioz, antolamenduz kanpokotzat jotzen ez badira; ondorioz, aipatutako baimendutako erabileren ezarpena erabili ahal izango dira, eraikuntza berrietarako ezarritako baldintzak betetzea beharrezkoa izan gabe, besteak beste, gutxienezko partzela, aldeak, aprobetxamendua eta beste batzuk.

de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, no se entenderán declaradas como fuera de ordenación, excepto que dicha condición de «fuera de ordenación» se establezca como determinación vinculante con rango de planeamiento general en la Norma Urbanística Particular del Área.

En tanto no sea aprobado el planeamiento especial, en las citadas edificaciones no declaradas explícitamente fuera de ordenación, se podrán autorizar tanto las obras necesarias para su mantenimiento y conservación, como las propias de consolidación circunstancial y parcial, así como las precisas para el desarrollo en las mismas de los usos y actividades autorizados, no pudiendo ser objeto sin embargo de obras de levante, ampliación o incremento del aprovechamiento Urbanístico.

Sin embargo, en las edificaciones declaradas fuera de ordenación, las intervenciones autorizables se limitarán a las propias de mantenimiento y conservación de la edificación, no autorizándose la implantación de nuevos usos en los supuestos de extinción de los usos o actividades existentes.

Se entenderán autorizados en estos ámbitos los usos propiados y admisibles en la correspondiente zona de uso global en la que se integren. Se entenderán también autorizados, si bien con carácter provisional, los usos existentes diversos a los anteriores.

En todo caso, la autorización de las citadas obras y la implantación de los mencionados usos se entenderá supeditada a lo dispuesto en la legislación vigente, y a la cumplimiento de las condiciones establecidas en la misma.

Artículo 34. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable queda sometido al régimen de edificación establecido en la vigente legislación urbanística.

El planeamiento parcial a formular en desarrollo del mismo definirá los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

Artículo 35. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable.

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en las presentes Normas.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

3. Implantación de otros usos autorizados.

— En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

Dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes, características de la edificación, parcela vinculada, distancias a linderos, etc. salvo que, como consecuencia de las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias o en expedientes y proyectos que se formulen en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación; en consecuencia, podrán destinarse a la implantación de los citados usos autorizados, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones, como los de parcela mínima, distancias, aprovechamiento y otros.

Edonola ere, erabilera horien baimena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpide eta tramiteen arabera egokituko da.

— Eraikuntza berrietan.

Lurzoru Ez-Eraikigarrian baimen daitezkeen landa erakoak ez diren jardueretarako, erabilgarrtasun publikorako edo gizarte interesekoetarako eraikuntza berrien ezarpenak alde aurretik aprobetxamendu, eraikuntza eta erabilerako baldintza bereziak definitzen dituen plan berezi bat formulatu eta onartzea eskatuko du.

Espediente hori Udalak tramitatuko du eta bere behin betiko onepenerako Gipuzkoako Foru Aldundira bidaliko du; onepen horrek Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 44. Artikuluan aurreikusitako tramitea betetzea inplizitu eramango du.

Edonola ere, gunean lagundutako landa erabileren edo horien erabilera lagungarrien ezarpenetarako, erabat edo partzialki onartu daitezkeen eta ezartzeko eskaera egiten den erabilerekin batera ezarritako direnean, bere baimena eta ezarpena bestelako lizentzia eskaera batzuetatik ondorioztatzen diren baldintzen arabera izango dira, lizentzia horiek eman aurretik, Hirigintza Arau hauetan ezarritako bereizketa baldintzak direla eta.

4. Eraikuntza berrietan baimendutako erabileren ezarpen berria izanik, Arau hauetan lurreko azalera jakin baten lotura eraikuntzarako baldintza gisa exijitzen den kasu guztietan, dagokion lehenengo erabilerako lizentzia ematea aipatutako lotura kreditatu eta bermatzeko erregistro ziurtagiriaren aurkezpenaren pean egongo da.

5. Obra proiektuak eta Lurzoru Hiritarrezinean mota guztietako jardueren ezarpenak, hala balegokio, behar diren ingurumen eraginaren ebaluazio eta zuzenketa azterlanak exijitutako dituzte, indarrean dagoen legeriak xedatutakoari jarraiki.

36. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio eta erabilerak.

1. Oro har, proiektu honetan edo proiektua garatzeko formulatzen diren planeamendu espedienteetan jasotako aurreikuspenekin bat ez datozen eraikin eta instalazioak antolamenduz kanpokotzat aitortzen dira.

2. Lurzoru hiritarra eta Lurzoru Hiritargarria.

Beren mantentze lanak hirigintza planeamenduan ezarritako aurreikuspenen exekuzioa galarazten duenez, eraikin eta instalazioak antolamenduz kanpokotzat aitortzen dira, eta, horien artean, plan honetako planoetan adierazitakoak, eta, hala balegokio, plana garatzeko formulatzen diren planeamendu espedienteak definitzen dituztenak.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako erregimenaren pean geratuko dira eta proiektu honek finkatutako epeetan eraitsi beharko dira, edo, bestela, plana garatzeko formulatzen diren espedienteek ezartzen dituztenetan, eta, edonola ere, orokorrak edo toki erakoak izanda, zuzkidura publikoaren exekuziorako behar denean.

Lehendik dauden erabileren iraungipenak, edo baimendutako erabileren egokitze ez izanak ezarpen berriaren edo udal baimenaren pean ez gotea ekarriko du.

Antolamenduz kanpokotzat aitortutako bigarren mailako eraikuntza bera edo erantsita dagoeneko eraikuntza nagusia, obra partzial edo inguruabarren arabera obratzat jotakoan gainetik birgaitu edo sendotzeko baimen eskaeraren pean daudenean, Udalak eraikuntza unitatearen multzoa indarrean dagoen planeamenduko antolamenduaren aurreikuspenen arabera egokitzea exijituko du, eta, ondorioz, antolamenduz kanpokotzat jotako eraikuntza eta erantsitakoak eraistea.

En todo caso, la autorización de dichos usos se ajustará a los criterios y trámites establecidos en la vigente legislación urbanística.

— En nuevas edificaciones.

La implantación en Suelo No Urbanizable de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas, usos de utilidad pública o interés social, requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de aprovechamiento, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado por el Ayuntamiento, y remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de su aprobación definitiva; esta aprobación llevará implícita la cumplimiento del trámite previsto en el Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales propiciados en la zona o auxiliares de los mismos e incompatibles total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. En todos aquellos casos en los que, tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en nuevas edificaciones, en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

5. Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el Suelo No Urbanizable exigirán en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Artículo 36. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

1. Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, disconformes con las previsiones contenidas en el presente proyecto o en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento Urbanístico, y entre ellos los señalados en los planos del presente plan y los que en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

Esos edificios e instalaciones quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y deberán ser demolidos en los plazos fijados por el presente proyecto, o en los que establezcan los expedientes que se formulen en su desarrollo, y, en todo caso, cuando ello sea preciso para la ejecución de las dotaciones públicas, sean de carácter general o local.

La extinción de los usos existentes, o su no ajuste a los usos autorizados, comportará que no puedan ser objeto de nueva implantación o autorización municipal.

Cuando la propia construcción secundaria declarada fuera de ordenación o la edificación principal a la que se encuentra añadida la misma, fueran objeto de solicitud de autorización para su rehabilitación o consolidación por encima de las consideradas obras parciales o circunstanciales, el Ayuntamiento exigirá la adecuación del conjunto de la unidad edificatoria a las previsiones de ordenación del planeamiento vigente, y en consecuencia a la demolición de las construcciones y añadidos declarados fuera de ordenación.

3. Lurzoru Hiritarrezina.

Beren mantentze lanak proiektu honetan aurreikusitako zuzkidura publikoak ezarri edo zabaltzeko aurreikuspenen exekuzioa galarazten duenez, eraikin eta instalazioak antolamenduz kanpokotzat aitortzen dira, baita beren ezaugarriak direla eta, berariaz debekatutako erabileren ezarpenerako direnak soilik.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza gzerian ezarritako erregimenari atxikitakotzat joko dira.

Antolamenduz kanpokotzat aitortuta ez badaude ere, Arau hauetan ezarritako zehaztapenetakoren bat betetzen ez badute, Udalak erabat edo partzialki egokitzea exijitu ahal izango du, eraikin edo instalazio horiek kokatzen diren finakari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia eman aurretik edo batera.

37. artikulua. Lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarrarian erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko behin-behineko erabileren ezarpena.

1. Udalak baimendutako erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko behin-behineko erabileren ezarpena erabaki ahal izango du, planeamenduaren ondorengo exekuzioa zailtzen ez badute. Horien artean honako hauek kontuan hartuko dira, alegia, lurzoru hiritarrean edo lurzoru hiritargarriz sailkatutako titularitate publiko edo pribatuko lur hutsetako automobila, autobus eta kamioientzako aparkalekuak, beren garapen edo eraikuntzarako aurreikusitako epeak bete ez direnkoak, horien garapenerako exijitutako hirigintza proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean.

2. Horretarako, lurra aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du, erasaten duen esparruan duen eraginaren azterlan bat jasoz, eta, hala balegokio, eta erasandako jabeekiko dagokion akordioaren kaltetan gabe, lurren denbora baterako erabileraren desjabetze espedientea tramitatu beharko du.

3. Udalak lurren erabilera eskualdatu zaien beste hainbat titularri horien erabilera eten edo ezarri beharko die, bere titularrak edo titularrek idatziz jakinarazten duenetik hilabeteko epean, beren okupazioa eraikuntza edo urbanizazio obren hasierako eskatuz, planeamenduaren aurreikuspenei jarraiki.

4. Udalak edo lurren erabilera eskualdatu zaion titularrak okupatutako lurren gainean egindako eraikuntza edo urbanizazio elementu guztiak bere kargu kendu beharko ditu, planeamenduaren garapenean egin beharreko obrak oztopatu edo beren kostua handitzen badute. Era berean, lurren behin betiko urbanizazioan berriro erabil daitezkeen egokitzapen obren kostua kalte ordainetik kendu edo ordaindu ahal izango da.

7. KAPITULUA. LIZENTZIAK ARAUTZEKO ORDENANTZAK

38. artikulua. Lizentziapeko egintzak.

1. Hirigintza Diziplinaren erregelamenduaren 1. artikulua aitapatutako egintzak lizentziapean egongo dira.

2. Baita ondorengo egintza hauek ere:

A) Obra lagungarriak, finka, orube eta lurren itxiera; babesteko hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta obren eraikuntzak gainontzeko elementu lagungarriak jartzea; teilatuak, zabaltzak, fatxada amaierak edota urbanizazioko elementu zehatzak konpontzea (zerbitzuen hartuneak, zoladurak berriro jartzea, etab.) eta errotulu, olana edo markesinak jartzea.

3. Suelo No Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación o ampliación de dotaciones públicas previstas en el presente proyecto, así como todos aquellos que, por sus características, los puedan destinar exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

En los edificios e instalaciones que, aún no encontrándose declarados fuera de ordenación, incumplan alguna de las determinaciones establecidas en las presentes Normas, 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.

Artículo 37. 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 utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento, entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones, en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en los que se hayan incumplido los plazos previstos para su desarrollo o edificación, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos Urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar, en su 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, o titular a quien se hubiere transmitido el uso de los terrenos, deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

CAPITULO 7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS

Artículo 38. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a Licencia los actos enumerados por el artículo 1 del reglamento de Disciplina Urbanística.

2. También estarán sujetos los siguientes actos:

A) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

- B) Nekazaritza ustiapen berri bat ezartzea.
- C) Lurzoru Hiritarrezinean kokatutako finka baten zati-keta edo banaketa.
- D) Mota guztietako mintegi eta lore haztegiak instalatzea.
- E) Suebakiak irekitzea.
- F) Lurzoru hiritarrezinean bide eta pistak eraiki edo aldatzea.
- G) Putzuak eraikitzea.
- H) Borda edo txabolak eraikitzea.
- I) Kanpin edo akanpalekuak instalatzea.
- J) Miaketa geoteknikoko laginak egitea.
- K) Agregatuak atera eta harrobiak ustiatzea.
- L) Lurraren gainean, zimendatzerik gabe ere, aurrez fabrikatutako eraikuntzak, karabanak, erruloteak, aterpeak, gelak eta modu finkoan edo tarteka (asteburuetan, urteko hainbat sasotan edota bestelako denboraldietan), gela, lojamendu edo aisialdi leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementu instalatu, jarri edo ezartzea.

M) Mota guztietako lurrak gordailu edo ibilgailu, maki-nerria, materialak edota beste elementu batzuen biltoki gisa erabiltzea.

3. Lehen adierazitako lizentziapeko egintzen zerrendak izaera ez-mugatzailea du eta, era berean, lurraren edo lur azpiaren edozein eraikuntza edo erabilera egintza lizentziapen egongo da, eta, bereziki, lurren egoera fisikoa eraldatzea dakartanak, bertan berariaz jasota ez badaude ere.

39. artikulua. Eskumena.

Goragoko mailako Arauek beste Organismo edo Agintari batzuei egotzen ez badiete, lizentziak emateko eskumena Alkateari dagokio.

40. artikulua. Lizentzien sailkapena.

1. Lizentzia eskaeretan dokumentu eskakizunak zein eman eta exekutatze prozedura baldintzak arautzeko xedez, ondorengo lizentzia motak ezartzen dira, beren helburuen arabera:

- 1.—Lurrak partzelatu eta bereizteko lizentziak.
- 2.—Lurren mugimendurako lizentziak.
- 3.—Urbanizazio obrak egiteko edo azpiegiturak exekutatze lizentziak, obra horiek behin betiko onartutako urbanizazio proiektu batean edo eraikuntza proiektu batean jasota ez daudenean, osagarri gisa.
- 4.—Garabi-dorreak instalatzeko lizentziak.
- 5.—Eraikuntzak eraisteko lizentziak
- 6.—Eraikuntza obrak egiteko lizentziak.
- 7.—Obra txikiak egiteko lizentziak.
- 8.—Behin-behineko erabilerak ezartzeko lizentziak.
- 9.—Erabilera aldatzeko lizentziak.
- 10.—Industria jarduerak eta hirugarren mailako jarduerak (Jarduera edo irekiera lizentziak) ezartzeko lizentziak.
- 11.—Kartelak eta publizitate elementuak jartzeko lizentziak.
- 12.—Lurzoru Hiritarrezinerako Lizentziak.

- B) La implantación de una nueva explotación agrícola.
- C) La división o segregación de una finca sita en el Suelo No Urbanizable.
- D) La instalación de invernaderos de todo tipo y de viveros de flores.
- E) La apertura de cortafuegos.
- F) La construcción o modificación de caminos y pistas en suelo no urbanizable.
- G) La construcción de pozos.
- H) La construcción de bordas o chabolas.
- I) La instalación de campings o acampadas.
- J) La realización de catas de exploración geotécnica.
- K) La extracción de áridos y explotación de canteras.
- L) La instalación, colocación o asentamiento sobre el terreno, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas, rulotes, cobijos, habitáculos y cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros periodos temporales).
- M) El uso de todo tipo de terrenos como depósitos o almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

3. La relación de actos sujetos a licencia expuestas anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o del subsuelo, y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

Artículo 39. Competencia.

Salvo que las Normas de rango superior lo atribuyan a otros Organismos o Autoridades, la competencia para otorgar licencias corresponde al Alcalde.

Artículo 40. Clasificación de las licencias.

1. Con el objetivo de regular los requisitos documentales en las solicitudes de licencia, y las condiciones procedimentales en su concesión y ejecución, se establecen las siguientes clases de licencias, en base al objeto de las mismas:

- 1.—Licencias de parcelación y segregación de terrenos.
- 2.—Licencias de movimiento de tierras.
- 3.—Licencias de obras de urbanización o ejecución de infraestructuras, cuando dichas obras no estén comprendidas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o en un proyecto de edificación, como complementarias del mismo.
- 4.—Licencias de instalación de grúas-torres.
- 5.—Licencias de demolición de construcciones.
- 6.—Licencias de obras de edificación.
- 7.—Licencias de obras menores.
- 8.—Licencias de implantación de usos provisionales.
- 9.—Licencias de cambio de uso.
- 10.—Licencias de implantación de actividades industriales y terciarias (Licencias de actividad o apertura).
- 11.—Licencias de colocación de carteles y elementos publicitarios.
- 12.—Licencias de Suelo No Urbanizable.

13.—Eraikin eta instalazioak lehenengoz okupatzeko edo erabiltzeko lizentziak.

2. Eraikuntza obratzat solairu berriko eraikuntza obrak eta eraikin, instalazio edo eraikuntzak zabaldu, aldatu edo sendotzekoak jotzen dira, horien artean balkoi eta terrazen itxiera eta txabola eta teilapeen eraikuntza, baita eraikuntzaren osagarritzat definitutako urbanizazio obrak ere.

Zabaltze obratzat eraikin edo eraikuntzan okupazioaren gehikuntza edo bere azalera erabilgarriarena dakartenak jotzen dira, pisu berrien eraikuntza edo kanpoko itxituren eraketaren aldakuntza dela eta.

Aldakuntza obratzat egituraren aldakuntza, kanpoko fatxaden eraketenak edo zerbitzuetakoa instalazioen elementu nagusienak dakartenak jotzen dira, betiere zabaltze obratzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen ez badituzte.

Sendotze obrak egiturazko elementuak, kanpoko fatxadak edo eraikin bateko instalazio nagusiak ordezkatzen direnekoak dira, beren narriadura dela eta, —eskatzailak aitortutako asmoa alde batera utzita— bere iraupena luzatzeko helburuarekin, egonkortasun eta segurtasuna bermatuz, betiere zabaltze edo aldakuntza obratzat jo ahal izateko. Eraikuntza obrak egiteko lizentziek exekuziorako beharrezkoak diren obra txikitat jotako eragiketa lagungarrien garapenerako baimena ere jasoko dute, besteak beste, babesteko hesiak, aldamiok, edota eskoramenduak jartzea, etab Hala ere, eragiketa lagungarri horiek aurreikusi gabe Lizentziapeko proiektuan, edota Lizentzian bertan jabari publikoko areetan edota mugakide diren onibar edo eraikuntzetan eragina izan dezaketenean, exekutatzeko lizentzia berezi bat eskatu beharko da.

3. Obra txikitat etxebizitza, lokal eta eraikinen barneko banaketaren aldakuntza jotzen da, beren erabilera edozein delarik ere, egiturazko elementuetan edo kanpoko itxituran aldaketarik ekartzen ez badu; finka, orube eta lurren itxiturak; babes hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta gainontzeko obretako eraikuntza elementu lagungarriak; teilatuen, zabaltzen, fatxada amaieren edo urbanizazio elementu jakinen konponketa (zerbitzu hartuneak, zoladura berriro jartzeak, etab.), errotulu edo markesinak jartzea, etxebizitza eta lokalaren barne aldakuntza eta antzeko beste batzuk.

4. Erabilera aldaketak. Erabilera aldaketatzat ordenantza hauek indarrean jartzen direnean, lurrek edo eraikuntzek zuten erabilerean edozein aldaketa joko da, baita emandako lizentziek baimendutako xedeetarako ez direnetarakoak.

Era berean, eskatutako erabilera aldaketak nolabaiteko obren exekuzioa beharrezko egiten duenean, Lizentzia eskaerak azken horiek exijitutako eskakizunen arabera egokitu beharko da. Beraz, erabilera aldaketatzat obrak egitea edo irekiera lizentzia exijitzen ez duten lehendik dauden edo baimendutako erabilera erregimenaren aldaketak joko dira soil-soilik.

41. artikulua. Lizentzia eskaeren eduki orokorra.

1. Alkatetzara zuzendu eta interesatuak edo hura ordezkatzen duen pertsonak izenpetutako lizentzia eskaerak sinatzailearen datu pertsonalak, eta lizentzia eskatzen deneko obra, jarduera edo instalazio mota eta egoeraren identifikazioa jaso beharko ditu.

13.—Licencias de primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones.

2. Se considerarán obras de edificación, las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, reforma o consolidación de edificios, instalaciones o construcciones, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanos, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de la edificación.

Se denominan obras de ampliación aquellas que supongan aumento de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos, o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores.

Serán obras de reforma las consistentes en la modificación de la estructura portante, de las disposiciones de fachadas exteriores, o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como obras de ampliación.

Las obras de consolidación serán aquellas en que se sustituyan los elementos estructurales, fachadas exteriores o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo —al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante— de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como obras de ampliación o reforma. Las licencias de obras de edificación comprenderán asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc. Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de Licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

3. Se considerarán obras menores, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso, siempre que no suponga cambios en los elementos estructurales o en el cerramiento exterior; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) la colocación de rótulos o marquesinas, las reformas interiores en las viviendas y locales y otros similares.

4. Cambios de uso. Tendrá la consideración de cambio de uso cualquier modificación del uso al que estuvieran destinados los terrenos o edificaciones a la entrada en vigor de las presentes ordenanzas, así como a fines distintos de los autorizados por las licencias concedidas.

Asimismo en el caso de que el cambio de uso solicitado haga necesaria la ejecución de obras de algún tipo, la solicitud de Licencia deberá ajustarse a los requisitos exigidos para estas últimas, por lo que, se considerarán exclusivamente como cambios de uso, aquellas modificaciones del régimen de usos existentes o autorizados que no exijan la realización de obras ni deban ser objeto de una Licencia de apertura.

Artículo 41. Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de Licencia, dirigida a la Alcaldía, y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y situación de la obra, actividad o instalación para la que solicita licencia.

2. Dokumentu tekniko guztiak eskumena duen ahaldunak sinatutakoak izango dira, ondorioz, dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia ere jasoz.

3. Eskaerarekin batera eta hiru aletan Lizentziaren izaeraren arabera ondorengo artikuluan zehazten diren dokumentuak, ondoren adierazten direnez gain, eta, hala balegokio, beste hainbat xedapenek exiji ditzaketenez gain.

4. Obra txikiak egiteko eta garabi-dorreak instalatzeko eskaerak izan ezik, oro obren edo ezarri beharreko jardueren indarrean dagoen hirigintza araudiarekiko egokitzapenaren zehaztutako justifikazioa jasoko da, hala balegokio, gauzatu nahi den proiektu teknikoaren memorian integraturik.

5. Eskatutako lizentziek obren exekuzioa dakarten kasu guztietan, beren zehaztutako aurrekontu bat aurkeztuko da, obra unitateak bereiztuz, neurtuz eta unitate prezioak adieraziz, kapitulu, lanbide edo teknologien arabera multzokaturik.

6. Artikulu honetako aurreko epigrafeetan zehazten den oro har exijitutako dokumentazioaz gain, lizentzia eskaerak, bere izaera kontuan hartuta atxiki daitezkeen klasearen arabera, kasu bakoitzerako ondorengo artikuluen epigrafe desberdinetan zehazten den dokumentazioa ere jaso beharko du. Eskatutako lizentziak klase desberdinetan jasotzeko baldintzak betetzen dituen kasuan, haietako bakoitzerako exijitutako dokumentu eskakizunak bete beharko ditu.

Era berean, Udalak, justifikatzen duen udal zerbitzu teknikek egindako txosten teknikoa alde aurretik aurkeztuta, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen duen dokumentazio erantsia aurkezteko exijitu ahal izango du, edota exijitutako dokumentuetakoren baten derrigortasunetik salbuesteko, beharrezkoak ez balira.

42. artikulua. Lizentziaren izaera kontuan hartuta, eskaeran jaso beharreko dokumentazio berezia.

1. Partzelatze eta bereizketak.

A) Proposatutako partzelatzea justifikatzeko eta partzelatu beharreko finka edo finkak eta ondorioztatzen diren partzelen deskribatzeko memoria eta Arauen zehaztapenen edota garatzen duten beren menpeko planeamenduaren arabeko egokitzapena.

B) Gaur egungo egoeraren planoak. Bertan partzelaren mugak grafiaz azalduko dira eta, hala balegokio, Hirigintza Interbentzioko Esparru eta Erabilera Orokorreko Guneetako mugak edo bertan eragina izan dezaketen hirigintza erasanak.

C) Partzelatze planoak gaur egungo egoeraren planoaren eskala eta baldintza orokor berekin.

D) Jabetza Erregistroaren Ziurtagiria, bertan erasandako finken jabari inguruabarrak, kargen egoera eta inskripzio datuak jasoz.

2. Lurren mugimendua.

Eskumena duen ahaldun batek izenpetutako proiektu tekniko bat aurkeztuko da, udalak egin beharreko obren garrantzi gutxi kontuan hartuta, beharrezkotzat jotzen ez duenean salbu. Kasu horretan, Udalak berariaz aurkeztu beharreko dokumentazioa definituko du. Proiektuak ondorengo dokumentuak bereziki jasoko ditu:

2. Todos los documentos técnicos irán suscritos por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

3. Con la solicitud se acompañarán –por triplicado– los documentos que, según la naturaleza de la Licencia, se determinan en el artículo siguiente, además de los que señalan a continuación y de los que en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

4. Exceptuando las solicitudes de obras menores y de instalación de grúas-torre, se incorporará con carácter general una justificación detallada de la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística vigente, integrada en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se pretende.

5. En todos los casos en que las licencias solicitadas impliquen la ejecución de obras se presentará un presupuesto detallado de las mismas con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías.

6. Además de la documentación exigida con carácter general que se especifica en los epígrafes anteriores del presente artículo, las solicitudes de licencia deberán incluir, según la clase a la que puedan ser adscritas de acuerdo con su naturaleza, la documentación que se especifica para cada caso en los diferentes epígrafes del artículo siguiente. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en varias clases, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Asimismo, el Ayuntamiento, previo informe en ese sentido de los servicios técnicos municipales que lo justifique, podrá exigir la presentación de la documentación adicional que considere necesaria en cada caso, o liberar de la obligación de presentación de alguno de los documentos exigidos, si los mismos resultaran innecesarios.

Artículo 42. Documentación específica a incluir en la solicitud, según el carácter de la licencia.

1. Parcelaciones y segregaciones.

A) Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones de las Normas, o al planeamiento subordinado que la desarrolle, y se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.

B) Plano de estado actual en el que se grafiarán los linderos de la parcela y en su caso las delimitaciones de los Ámbitos de Intervención Urbanística y Zonas de Uso Global, o las afectaciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma.

C) Plano de parcelación con la misma escala, y condiciones generales que el plano de estado actual.

D) Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, estado de cargas y datos de inscripción.

2. Movimiento de tierras.

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 por la Corporación de forma expresa, la documentación a presentar. El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

a) Proiektatutako obran, lanen exekuzio programaren eta obrari berari, bide publikoei eta mugakide diren finkei lotuta hartutako neurrien memoria deskribatzailea.

b) Gaur egungo egoeraren planoak, hurbileneko ibilgailuen zirkulazioaren bide publikoraino eta obrek erasan ditzaketen mugakide diren partzelen zatietaraino iritsiko dena.

c) Proiektu planoak, gaur egungo egoeraren planoaren eskala berean, lurraren profilak eta proiektatutako profilak definitzen dituztenak.

Era berean, Udalak, beharrezkotzat joz gero, lurren azterlan geotekniko bat exijitu ahal izango du, eskumena duen ahaldun batek egindakoa, hain zuzen.

3. Urbanizazio obrak eta azpiegituren exekuzioa.

Eskumena duen ahaldun batek izenpetutako proiektu bat aurkeztuko da, eta, aurreko artikuluan adierazitako planoetz gain, erasandako zerbitzu sarean proiektu planoak jasoko ditu, gaur egungo egoeraren planoaren gainjarrita grafiaz azalduta eta berarentzat exijitutako eskalan.

4. Garabi-dorreen instalazioa.

A) Kokapen planoak kasu honetan garabiaren gehieneko altuera adieraziko du, kontrapisuaren posizioa, lumaren eta kakoa zintzilikatzen den orgaren ekortze areak, zein ekortze arean dauden eraikuntza eta instalazioen altuera ere. Jabari publikoko lurren gainean instalatu beharko balitz, oinarriak okupatu beharreko gehieneko area ere adierazi beharko da.

B) Eskumena duen teknikari batek izenpetutako etxe instalatzailearen aitortpena, muntatu beharreko garabiaren elementuen egoera egokia kreditatuz eta instalazioaren ardura bere gain hartuz, funtzionatzeko baldintza egokietan utzi arte. Aitortpen horretan garabiak garraia ditzakeen gehieneko kargak jaso beharko dira, beren jarrera desegokietan, aurreikusten diren erabilera kasu desberdinetan.

C) Dagokion Elkargo Ofizialak oniritzitako dokumentua eta eskumena duen teknikariak emana, obran irauten duen bitartean, garabiaren funtzionamendu onaren eta segurtasunaren kontrola bere gain hartzen duela kreditatuz.

D) Garabiaren funtzionamenduak eta obrako bere egonaldiak eragin ditzakeen kalteen gaineko ardura zibilaren estaldura mugatudun aseguru poliza.

5. Eraikin eta eraikuntzen eraispena.

Udalak, eraispenaren peko eraikuntzaren edo eraikuntzen garrantzi eskasa kontuan hartuta, beharrezkotzat jotzen ez duenean salbu, eskumena duen ahaldun batek izenpetutako proiektu tekniko bat aurkeztuko da, eta, oro har exijitutakoez gain, honako dokumentu hauek jasoko ditu:

A) Egin beharreko lanen ezaugarriak azaltzeko memoria teknikoa, beren programa eta koordinazioa adieraziz, baita pertsonak eta gauzak defendatzeko, eta, obrari berari, bide publikoei eta eraikuntza edo mugakide diren onibarrei dagokionez, hartu beharreko neurriak ere.

B) Erasandako eraikuntzen solairu, aurretiko bista eta sekzioetako gaur egungo planoak, 1/100 gutxieneko eskalan.

C) Eraikin osoaren kanpoko itxuraren argazkiak, 13 x 18 cm²-ko tamainan, proiektuaren egileak sinatutakoak eta errealtatearekin bat datorren adierazita.

a) 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.

b) 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.

c) Planos de proyecto, a la misma escala que el de estado actual que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.

El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, si lo considera necesario, un estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

3. Obras de urbanización y ejecución de infraestructuras.

Se presentará un proyecto suscrito por facultativo competente que, además de los planos señalados en el artículo anterior, incluya, planos de proyecto de las redes de servicio afectadas, grafiados en superposición sobre el plano de estado actual y a la escala exigida para el mismo.

4. Instalación de grúas-torre.

A) El plano de emplazamiento indicará en este caso la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en el área de barrido. Si tuviera que instalarse sobre terrenos de dominio público se indicará asimismo el área máxima a ocupar por la base de apoyo.

B) Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditando el perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha declaración deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

C) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

D) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil limitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

5. Demolición de edificios y construcciones.

Se presentará —con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesaria 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:

A) 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 en las personas y de las cosas, y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

B) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

C) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13 x 18 cm² firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

6. Eraikuntza obrak. (Solairu berrikoak eta lehendik dauden eraikinen zabaltze, aldakuntza edo sendotzea).

Proiektatutako obren ezaugarriak deskribatzeko memoria, eraikuntzaren zati desberdinetan ezarri beharreko erabileren, eta hartzen diren fatxadako eta teilatuko materialen —izaera, kolorea eta gainontzeko ezaugarriak— deskribapen zehatza jasoz.

Eraikuntzaren solairu eta fatxada guztien planoak, zein obrak erabat definitzeko behar diren sekzioak ere, 1/100 gutxieneko eskalan, etxebizitzaren eraikuntzan salbu, horrelakotan, 1/50eko eskalan izango baitira.

Sekzioetan eraikuntzaren solairu erabilgarri desberdinen sestra kotak adieraziko dira, teilatu hegalarren goiko izkinarena eta teilatuaren goihabeenak —bi kasuetan amaituta— gaur egungo planoetako eta kokapeneko kotei dagokienez, eta horien zehaztasun maila berberekin.

Suteen aurkako babes baldintzei buruzko NBE/CPI Arauaren betetzearen justifikazio zehatza, arau hori aplikatu daitekeeneko eraikinak izanez gero.

F) Zerbitzu sareetarako hartuneen planoak —ur hornikuntza, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, etab.— kokapen planoaren gaineko grafia bidezko azalpena, hartune horien ezaugarrien definizio zehatzarekin, eta obrak egitearen ondorioz sortzen diren behar berriak asetzeko sare nagusien nahikotasunaren justifikazioa.

G) Erregaien biltegien instalazioa programatuz gero, horien kokapen planoak eta banaketa sareak, neurriak eta ezaugarriak zehaztuz.

Biltegiak eraikuntzatik kanpo kokatuz gero, planoak proiektuaren kokapen planoaren gainean grafiaz azalduko dira.

Baldintza berberak bete beharko dira hobi septikoen edo hondakin urak iragazteko pareko elementuen instalazioa proiektatuz gero.

H) Garajeen erabileren ezarpena aurreikusiz gero, proiektuaren planoetan dagozkien plazak eta sartzeko pasabideak adieraziko dira, gutxieneko neurri erabilgarriak eta, arrapalan jarri gero, zati desberdinen maldak —ardatzean— akotatuz.

K) Solairu berriko eraikuntza edo zabaltze obren exekuzioarekin batera, urbanizazio obra osagarriak egin behar direnean, beren definizioa eraikuntza proiektuan jaso ahal izango da.

Hala ere, definizio horren zati grafikoak planoen multzo bat osatu beharko du, zehaztasun eta edukiari dagokienez, urbanizazio proiektu espezifiko bati dagozkion baldintzak beteko dituen eraikuntzako planoek aparte.

Era berean, eraikuntzako aurrekontuaz aparte bat aurkeztuko da, horrelako dokumentuetarako oro har exijitutako baldintza guztiak betez.

L) Lehen aipatutako dokumentazioa, edonola ere, proiektu tekniko oinarriko proiektuaren modalitatean aurkeztu bada ere, exijitu ahal izango da. Kasu horretan, ondoren aurkeztu beharreko exekuzio proiektuak modalitate honi dagozkion gainontzeko definizioak jaso beharko ditu, dagozkion Elkargo Ofizialaren xedapenak exijitutakoak, hain zuzen ere.

7. Obra txikiak.

Kasu honetan ez da gaur egungo egoera eta kokapena aurkezteko exijituko.

Eskaera idatziaz, kokapen planoaz eta aurrekontuaz gain, nahikoa izango da, kasu honetan, bi aletan, eskatzaileak soilik izenpetutako ondorengo dokumentazioa aurkeztea:

6. Obras de edificación. (Nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que incluyen 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—.

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, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima será de 1/50.

Las secciones se indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cubreras de cubierta —terminadas en ambos casos—, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

Justificación precisa del cumplimiento de la Norma NBE/CPI, sobre condiciones de protección contra incendios, si se tratara de edificios a los que dicha norma resulte aplicable.

F) Plano de acometidas a las redes de servicios —abastecimiento de agua, 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.

G) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento 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 requisitos se deberán cumplimentar en el caso de que se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

H) Si se prevé la implantación de usos de garajes, en los planos de proyecto se señalarán las plazas correspondientes, y los pasillos de acceso, 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.

K) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deben realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independiente de los de la edificación, que reunirá los requisitos en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización.

Asimismo se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general para este tipo de documentos.

L) La documentación anteriormente reseñada, será exigible, en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo la modalidad de proyecto básico. En tal caso, el proyecto de ejecución a presentar posteriormente deberá contener el resto de las definiciones propias de esa modalidad, exigidas por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

7. Obras menores.

En este caso no se exigirá la presentación de estado actual y emplazamiento.

Además del escrito de solicitud, del plano de situación y del presupuesto, bastará con presentar en este caso, por duplicado, la siguiente documentación suscrita exclusivamente por el solicitante:

— Solairuan akotaturako krokisa, egin beharreko obren eta obra horiek kokatzen direneko eraikuntzen edo haien zati batzuen gaur egungo egoeraren aurretiko bista eta sekzioak.

— Proiektaturako obrak egoki eta osoki deskribatzen direneko memoria, eta, hala balegokio, erasandako finken erabilera edo jarduera, beren azalera erabilgarri eta eraikien koadro deskribatzaile bat jasoz.

Obren garrantziak hala aholkatzen duen kasuetan, udal zerbitzu teknikoek horri buruz alde aurretik txostena aurkeztuz, obren eskalako planoak eta exekutatzeko zuzendaritza fakultatiboa aurkezteko exijituko da, edo, gainera, beharrezkotzat joz gero, proiektu tekniko oso bat aurkezteko. Etxebizitza edo lokaletako barne hobekuntzako obrei dagokienez, nahikoa izango da lizentzia eskaera aurkeztea.

8. Behin-behineko erabilerak.

Planeamenduak baimendu gabeko baina egindako aurreikuspenen etorkizuneko exekuzioa zaildu edo eragozten ez duten behin-behineko erabileren ezarpenerako obren lizentzia eskaerak Udalak eskatzen duenean eta inolako kalte ordainik gabe berriaz egindako obren eraispeneren eta erabileren iraungipeneren onarpena jaso beharko du, baita eskatutako lizentziaren izaera bereziaren arabera exijitu daitekeen gainontzeko dokumentazioa ere. Gainera, Lurzoruaren Legearen 58.2 artikulua exijitutako baldintzak beteko dira.

9. Erabilera aldaketak.

Oro har exijitutako dokumentazioaz gain, eta lizentziapeko obren exekuzioa aurreikusten ez den arren, erasandako lokal, eraikin edo lurretako solairu, sekzio eta fatxadako planoak aurkeztuko dira, 1/100 gutxienezko eskalan, eskatutako Lizentziaren edukia egoki interpretatzearen.

10. Industria eta hirugarren mailako jardueren ezarpena.

Era berean proiektu teknikoa ere aurkeztu beharko da, aurreko artikulua oro har exijitutako dokumentazioaz gain eta artikulua honetan egin beharreko obren ezaugarri berezien eta dagokion sektorekako legeriak exijitu lezakeenaren arabera, ondorengo baldintza hauek beteko dituen:

A) Deskribapen memoria, oro har exijitutako edukiaz aparte, ondorengo alderdiak aztertuko dituen:

— Lokalaren edo eraikinaren ezaugarriak: Egoera, okupatutako azalera, sarbideen deskribapena, eskailerak, proiektaturako banaketa, higiene zerbitzuak, aireztapena, gainkarga onargarriak eta gainontzeko eraikuntza ezaugarriak, bereziki suteen, segurtasuna, osasungarritasuna eta higiena prebenitzeko aplikatu daitezkeen Ordenantzak betebeharra aipatuz.

— Lehengaien eta tarteko produktuen zerrenda: Urteko kontsumoa eta haietako bakoitzerako aurreikusitako gehieneko bilketa, beren ezaugarri fisiko eta kimikoak, eta beren eta hartutako segurtasun neurrien arteko eragin gehigarriak adieraziz.

— Industria prozesua, beren fase desberdinak eta lehen-gaiek amaitutako produktuetara iritsi arte behar dituzten eraldaketak deskribatuz.

— Ekoizpena: Ekoiztea aurreikusten den kopurua, aurreikusitako gehieneko bilketa eta amaitutako produktuen eta hondakin produktuen izaera, beren hornikuntza eta xedean hartutako segurtasun neurriak adieraziz.

— Croquis acotados en planta, alzado y secciones de las obras a realizar, y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

— Memoria donde se describan de forma adecuada y completa las obras proyectadas, y, en su caso, el uso o actividad a que se destinen las fincas afectadas, incluyéndose un cuadro descriptivo las superficies útiles y construidas de las mismas.

En los casos en que la envergadura de las obras lo aconseje, previo informe al respecto de los servicios técnicos municipales, se exigirá la presentación de planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo. En caso de obras de mejora interior de viviendas y locales, será suficiente la presentación de la solicitud de licencia.

8. Usos Provisionales.

La solicitud de licencias de obras destinadas a la implantación de usos provisionales no autorizados por el planeamiento, pero que no dificulten o impidan la ejecución futura de las previsiones del mismo, deberá incluir la aceptación expresa del solicitante de la demolición de las obras y extinción de los usos sin indemnización alguna cuando el Ayuntamiento lo solicite, y el resto de la documentación exigible en función de la naturaleza específica de la Licencia solicitada. Además, se cumplirán los requisitos exigidos por el artículo 58.2, de la Ley del Suelo.

9. Cambios 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 en planta, secciones y fachada, a escala mínima 1/100, de los locales, edificios, o en su caso terrenos afectados, que permitan una adecuada interpretación del contenido de la Licencia solicitada.

10. Implantación de actividades industriales y terciarias.

Se deberá acompañar proyecto técnico que, además de la documentación exigida por el artículo precedente con carácter general y 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, cumplimentará los siguientes requisitos:

A) Memoria descriptiva que, con independencia del contenido exigido con carácter general, analizará los siguientes aspectos:

— Características del Local o edificios: Situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención 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 de 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 abastecimiento y destino de éstos.

— Ingurunean izan litezkeen eraginak: Hotsak, bibrazioak, keak, lainoak, lurrinak eta usainak, hondakin uren isurkinak, ingurumenarenarekiko tenperatura desberdinen eragiketa eta sute arriskua, eraginkortasun maila eta segurtasun bermea adieraziz; gerta litezkeen eragin gehigarriak eta indarrean dagoen legeriak araututako baldintza berezien betekizuna.

B) Egoera plana. Kasu honetan 1/1000 eskalan grafiaz azalduko da, gutxienez, jarduera ezarri nahi deneko eraikin inguruan alboko 100 m-ko zirkulu bateko edukia ingurua hartzen duena.

C) Erasandako lokal eta instalazioen planoak 1/100 eskalan, berariaz, makinaren kokapen guneak adieraziz, halakorik izan gero.

D) Eraikin barruko lokalaren kokapen planoak, 1/100 eskalan, solairuan zein sekzioan, mugakide diren lokal eta guneetako erabilera eta jarduerak adieraziz.

Jardueraren ezarpena jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregimenaren pean balego, sektorekako araudiaren arabera arautuko da.

11. Kartelak eta publizitate elementuak jartzea.

Memoria eta aurrekontuaz eta oro har exijitutako dokumentazioaz gain, ondorengo dokumentuak jasoko ditu:

A) Publizitate hesi edo elementuaren solairu, aurretiko bista eta sekzioko planoak 1/50 eskalan. Aurretiko bista publizitate hesi edo elementuak oinarri duen eraikinaren fatxada osoa edo fatxada osoak jasoko ditu.

B) Publizitate hesi edo elementua ezarri den gunearen eta ingurunearen 13 x 18 cm-ko argazkia. Bestalde, publizitate hesi edo elementua ezarri nahi deneko lur edo eraikinaren jabearen idatzizko baimena erantsiko da; Udalak egoki joz gero, Kanpoko Publizitate Erregistroan eskatzailea jasota dagoelako agiria, publizitate hesi edo elementua ezartzean, hirugarrenei gerta lekizkiekeen kalteak estaltzen dituen erantzukizun zibileko aseguru poliza.

12. Lurzoru hiritarrezinerako lizentziak.

Kasu bakoitzean eta ezarri nahi den obra edo erabilerearen arabera, oro har horietarako ezartzen den dokumentazioa exijituko da, ondoren adierazten diren aldaketa eta baldintza gehigarriak kontuan hartuta:

A) Kokapen planoak:

Kasu guztietan, grafiaz aurkeztuko da, Foru Aldundiaren 1/5000 eskalako altxatzearen gainean eta Lizentzia eskatutakoak behar bezala gaurkotutakoa, behar izanez gero. Egoitza erabilerearen eta gaur egungo egoeraren eta kokapen planorik aurkezten ez diren kasuetan, eta gutxieneko azalera jakineko partzelen aurkezpena justifikatzea beharrezkoa denean, partzela horien mugaketa eta azalera jasoko ditu.

B) Gaur egungo egoera eta kokapen planoak:

Ez da aurkeztu beharrik izango lizentziapeko partzela 1/1.000 edo 1/500 eskalako udal altxatzeek —horiek erabiliz gero— erasandako esparrukoa ez denean, eta ondorengo ingurubarrak ematen direnean:

— Baserri bateko eraikin osagarriak, 50 m² baino gutxiagoko eraikitako azalera.

— Espezializatutako nekazaritza unitateen ezarpena, hain zuzen ere, baratzetan baimendutako txabolen eraikitako azalera eta ezaugarriak baino handiagoko eraikuntzen burutzapena ez dakartenak.

— Posibles repercusiones sobre el entorno: Ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de 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 vigente legislación.

B) Plano de situación, que en este caso se grafiará a escala 1/1.000, que abarque un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 m. de lado alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

C) Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.

D) 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 destinan los locales y espacios colindantes.

En el caso de que la implantación de la actividad esté sometida al régimen de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se regulará según su normativa sectorial.

11. Colocación de carteles y elementos publicitarios.

Además de la memoria y presupuesto y de la documentación exigida con carácter general incluirá los documentos siguientes:

A) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre las que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

B) Fotografía de 13 x 18 cm. del punto donde se pretende instalar la valla o elemento publicitario y su entorno. Además se adjuntará autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretende instalar la valla o elemento publicitario; si el Ayuntamiento considera conveniente, justificante de la inclusión del solicitante en el Registro de Publicidad Exterior, póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

12. Licencias en suelo no urbanizable.

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar la documentación que para ellos se establezca con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalarán a continuación:

A) Plano de situación:

Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5.000 de la Diputación y debidamente actualizado por el peticionario de la Licencia, si fuese necesario. Incorporará, en el caso de implantación de usos residenciales y en los casos en los que no se aporten planos de estado actual y emplazamiento que lo hagan y sea necesario justificar la aportación de parcelas de superficie mínima determinada, la delimitación y superficie de éstas.

B) Planos de estado actual y emplazamiento:

Se eximirá de la obligación de su presentación, cuando la parcela objeto de la licencia no forme parte del ámbito afectado por los levantamientos municipales a escalas 1/1.000 ó 1/500 —caso en el que se utilizarán éstos— y concurran las siguientes circunstancias:

— Edificios complementarios de un caserío, de superficie edificada inferior a 50 m².

— Implantación de unidades agrícolas especializadas que no impliquen la realización de construcciones cuya superficie edificada y características superen las de las chabolas autorizadas en huertas.

— Txaboletako tresnak gordetzeko edo abeltzaintza erabileretarako txabolak.

Eraikuntza obrak eta azpiegiturak exekutatzeko gainontzeko kasuetan, plano takimetroko baten gainean aurkeztu beharko da, 1/500eko gutxieneko eskalan, Udalak, alde aurretik eskala txikiagoak erabiltzea baimentzen ez duenetan salbu.

Landa erakoa ez den egoitza eraikin berri baten eraikuntza kasuetan, planoak berari atxikitako partzela osoa edo osoak eta beren neurketa jaso beharko du, eskatzailearen eta neurketak egin eta abalatzeko baimendutako ahaldun baten sinaduraz gain.

Baldintza hori erabilgarritasun publikoko eta gizarte intereseko erabileren ezarpen eskaeretan ere exijituko da.

Borda eta landa erako egoitza erabileren ezarpen berrien kasuetan, gainera, sarrera emango dien ibilgailuentzako zirkulazioko bidea jaso beharko da, baita eraikuntzarako hartunearen trazadura —ebaketa eta ezponden azterlana ere jasoz—.

C) Gutxieneko azalerako partzela edo partzela multzoa aurkezteko exijitzen den kasuetan, eta erabilgarritasun publikoko eta gizarte intereseko kasuetan, eranskin gisa, lizentzia eskaerarekin batera finka edo finken deskribapena ere aurkeztu beharko da, Jabetza Erregistroaren jasota dagoen bezala eta inskripzioaren datuak (Liburukia, Liburua, Orria eta finka zenbakia).

D) Partzialki edo osoki profesionalizatutako dedikazioa exijitzen duten nekazaritza edo abeltzaintza erabileren ezarpen berriko kasuetan, horren agiria, Udalak, nabarmentzat joz, eskatzaileari hori betetzetik salbuesten ez duenean salbu.

E) Erabilgarritasun publikoko edo gizarte intereseko erabileren ezarpena eskatzen denean, Lur Hiritagarriko ezarpenaren beharra edo egokieraren zuriaketa nahikoa.

43. artikulua. Eraikin eta instalazioen lehenengo okupazioa.

Eskaera idatziarekin batera honako dokumentu hauek aurkeztuko dira:

- A) Obra Lizentziaren edo Lizentzien Kopia.
- B) Obra amaieraren ziurtagiria, zuzendariak izenpetuta eta dagokion Elkargoak oniritzia emanda, obrak emandako obra lizentziapeko proiektuaren arabera eta balizko aldakuntzen arabera exekutatu direla kreditatuz, ezar litezkeen baldintza bereziak ere jasoz.
- C) Obra egin bitartean aldakuntzak gertatuz gero, benetan exekutututako obra planoak, lizentziapeko proiekturako exijitutako eskala eta xehetasun mailarekin.
- D) Eraikin edo instalazioen kanpoaldeko 13 x 18 cm-ko argazkiak, atzean obra zuzendariak izenpetuta.
- E) Azken Kitapena, obra edo instalazioen benetako kostua adieraziz, zuzendariak izenpetuta, eta dagokion Elkargoak oniritzia emanda.
- F) Lurralde Kontribuzioko alta.
- G) Energia elektrikoko hornikuntza sarearen «Hartunetaren Buletinaren» kopia, eta, hala balegokio, gas bilketa eta banaketaren instalazioaren Egokitasun Ziurtagiriarena, Industriako Lurralde Ordezkaritzak izenpetuta.

— Chabolas destinadas a la guarda de aperos o a usos pecuarios comunes en huertas.

En el resto de los casos de ejecución de obras de edificación infraestructuras se exigirá su presentación sobre un plano taquimétrico, a escala mínima 1/500, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

En los casos de construcción de un nuevo edificio residencial no rural, el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, y adjuntar la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar mediciones.

El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social.

En los casos de nueva implantación de bordas y usos residenciales no rurales, además deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les de acceso, y el trazado —con estudio de desmontes y terraplenes— de la acometida a la edificación.

C) En los casos en que se exige la aportación de una parcela o conjunto de ellas de superficie mínima y, en los casos de usos de utilidad pública e interés social se deberá adjuntar como anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el Registro de la Propiedad y los datos de la inscripción (Tomo, Libro, Folio y número de la finca).

D) En los casos de nueva implantación de usos agrícolas o pecuarios que exigen una dedicación parcial o totalmente profesionalizada, justificación de este hecho, salvo que el Ayuntamiento exima al solicitante de su cumplimiento por resultarle notorio.

E) Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en Suelo Urbanizable.

Artículo 43. Primera utilización de edificios e instalaciones.

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

- A) Copia de la Licencia o Licencias de obras.
- B) Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma, y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto y eventuales modificaciones del mismo, objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieren podido imponer.
- C) Caso de haberse producido modificaciones durante la obra planos de la obra efectivamente ejecutada y las escalas y con el nivel de detalle exigidos para el proyecto objeto de la licencia.
- D) Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones a tamaño 13 x 18 cm. firmadas al dorso por el Director de la obra.
- E) Liquidación Final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de las mismas y visada por el Colegio correspondiente.
- F) Alta en la Contribución Territorial.
- G) 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.

44. artikulua. Lizentzien titularitatea eta eskualdaketa.

1. Lizentziaren titularra, berak edo beste batek ordezkatuta eskatu duena izango da.

2. Lizentziaren titularrak bere aurreikuspenak exekutatu ahal izango ditu, udal kontrolaren pean, eta exekuzioa ezarritako baldintzen arabera egokitzeko ardura izango du, baita dagokion Zerga Ordenantzak ezarritako tasen ordainketarena ere.

3. Eskatzaileak ordezkaritza edo aginduz jokatzeko kasuan, hori kreditatu beharko du. Beste kasu batzuetan, ordezkatutako edo agindua emandakoaren era solidarioan Lizentziaren titulartzat joko da.

4. Ondorengo epigrafean jasotako salbuespenez, emandako lizentzien titularitatea eskualdatu ahal izango da alde zuzenetik eta idatziz Udalari jakinaraziz gero. Jakinarazpena egin ezean, eskaera egin duena zein lizentziaren exekutatu ahal izango den baldintza solidarioan lizentziaren gauzatzetik ondorioztatzen diren ardura guztiei lotuta geratuko dira.

5. Jabari publikoan eragina duten obra edo jardura lizentzien titularitatea ematea, Udalak alde zuzenetik baimena eman egin ahal izango da soil-soilik, edo, hala balegokio, ondare horien organismo titularrak.

45. artikulua. Irekiera lizentzien tramitazioa.

1. Ez da tramitatu onartuko irekiera lizentzia eskaerarik, aurreikusitako erabilera edo jardura dagokion erabilera orokorreko gune edo partzelan, Arau Subsidiarioek berariaz debekatutako erabilera artean dagoenean, edo beraiei zuzenean asimilatu dakiokeenean.

46. artikulua. Lizentzien eraginkortasunerako baldintza orokor eta bermeak.

1. Lizentziek exekuzio epeei buruzko baldintzak, proiektatutako obraren edukaren aldaketak, urbanizazio eta luraren lagapen betebeharrak, eta udal eskumenari dagozkion bestelako alderdiak jaso ahal izango dituzte, eta Udalak ezarri beharko ditu, horien bidez, lizentzia bat ukatzea saihestu daitekeenean.

2. Mota guztietako obra lizentziak ematean, Udalak exekuziorako epea finkatuko du. Egingo ez balu, sei hilabeteko epea dela ulertuko da. Epe hori eskatzaileari jakinarazten zaionetik kontatuta hasiko da.

3. Lizentzia bat ematean, bere eraginkortasuna dokumentazio osagarriaren aurkezpena baldintzatzen denean, behin aurkeztuz gero, Udalak hamabost egun erabilgarri izango ditu eskatzaileari zuzendu beharreko balizko akatsen berri emateko, eta bere eraginkortasuna etenda jarraitzen duen ala ez akats horiek zuzendu bitartean. Azken kasu horretan, eskatutako zuzenketak aurkezteko gehieneko epe bat finkatuko da, eta beteko ez balitz, berariazko aitorpenaren beharrik gabe, lizentzia berriz eteteko eskubidea emango du, akatsak udal irizpidearen arabera zuzendu arte.

Ezarritako hamabost eguneko epea eskatzaileak Udaletik horri buruzko jakinarazpenik jaso gabe igaroz gero, aurkeztutako dokumentazioa onartutakotzat joko da; hala ere, emandako lizentzian ezarritakoa urratzen edo aldatzen duten alderdiak ez dira baliagarriak izango.

Artículo 44. Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.

1. Se considerará titular de la Licencia a quién por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la Licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecúe a las condiciones establecidas así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptuado como titular de la Licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. Con las salvedades recogidas en el epígrafe siguiente, la titularidad de las licencias concedidas, será transmisible, previa comunicación por escrito del hecho al Ayuntamiento. Si dicha comunicación no se efectuara, tanto el peticionario como el ejecutante efectivo de la licencia quedarán vinculados solidariamente a la totalidad de las responsabilidades que se derivan del ejercicio de la misma.

5. La concesión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento o en su caso del organismo titular de dichos bienes.

Artículo 45. Tramitación de las licencias de apertura.

1. No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso o actividad previstos, se encuentre entre los usos expresamente prohibidos por las Normas Subsidiarias en la zona de uso global o parcela correspondiente, o, pueda ser directamente asimilado a ellos.

Artículo 46. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Las Licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En las concesiones de las licencias de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su ejecución. Si no lo hiciere se entenderá que el mismo es de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de quince días hábiles para notificarlas al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de quince días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulnere o modifique lo establecido en la licencia concedida.

4. Obrak hasi aurretik, kokapen eta zuinketa plano a exijitzen deneko obra lizentzia guztietan, lizentziaren titularrak lurraren gaineko obren ezarpen efektiboarekiko udal oniritzia eskatu beharko du, eta hori zuinketa akta izenekoan jasoko da.

Irekiera eta eraikuntza obra lizentzien titularrek, kasu guztietan, eta obra txikiak egiteko eta erabilerak aldatzeko lizentzienak, emate akordioan berariaz ezartzen denean, aurreikusitako xedeetarako, titular diren lizentzia eskuratzeko derrigortasuna dute. Era berean, hirugarrenek eraikinaren erabiler a edo okupazio egintzek egitea eragotzi beharko dute aipatutako lizentzia eman arte.

Aipatutako lizentzia lortzea ezinbesteko baldintza izango da eraikina hiri zerbitzuen sareetara efektiboki lotzeko —ur hornikuntza, energia elektrikoaren hornikuntza, eta, hala balegokio, gas hornikuntza— eta hori bete ezean, konpainia hornitzaileek alta ukatu beharko dute.

47. artikulua. Lizentzia mota desberdinen eraginkortasunerako baldintza berezi eta bermeak.

1. Eraikuntza lizentziak.

Oinarritzko Proiektu batean oinarritutako eraikuntza lizentziak ematen direnean, exekutatu ahal izateko eta obrak hasteko alde aurretik Exekuzio Proiektua aurkeztu beharko da, dagokion Elkargoaren xedapenek exijitutako baldintzak betez.

Aipatutako proiektuak ezin izango du emandako lizentziaren ezein baldintza aldatu, ezta lizentziapeko oinarritzko proiektuaren exekuzio materialari buruzkoak ez den bestelako zehaztapenik jaso ere.

2. Behin-behineko erabilera lizentziak.

Behin-behineko erabilera lizentziek ez dute eraginik izango, eta, hori dela eta, ezin izango dira baimentzen dituzten erabilera edo eraikuntzak abiatu, Jabetza Erregistroan inskribatu arte, interesatuak bere behin-behineko izaera onartuz, baita Udalak adierazten duen unean Lizentziapeko erabilera edota eraikuntza eten edo eraisteko derrigortasuna ere, kalte-ordain eskubiderik gabe.

3. Irekiera lizentziak.

Irekiera lizentziapeko jarduera ezartzeko obra lizentzia bat ematen denean, irekiera lizentzia eman aurretik, Udalak obra lizentzian honako hau jasoko du, alegia, aipatutako lizentziak ez duela Administrazioa lotzen irekiera lizentziaren espedientea ebazteko, eta obren exekuzioaren ondorioz gerta litezkeen kalte eta eragozpenek ez direlako kalte-ordainik jasoko, azken lizentzia emango ez balitz edota egindako obrak aldatzera derrigortzen dituzten neurri zuzentzaileak ezarri gero.

48. artikulua. Tasa eta eskubideen ordainketa.

1. Lizentzia tasen kopurua kasu eta modalitate desberdinetan, Ordenantza honi lotuta ez dagoen Zerga Ordenantzak batek ezarritakoa izango da.

2. Lizentzia emateko egintzan finkatutako eskubideen ordainketa «kontura» erakoa izango da, eta lizentziaren titularrak obra amaieran behin betiko kostua aitortzera derrigortuta gertatu da, hala balegokio, kitapen osagarria egin ahal izateko.

3. Udal zerbitzuek aitorten horien benetakotasuna egiaztatu ahal izango dituzte, obra exekuzioan parte hartu duten pertsonen kostua zehazteko aurrerakin, ziurtagiri eta behar diren dokumentuak eskatuz edota obren balorazioa eginez.

4. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación, en todos los casos, y los de licencias de obras menores y cambios de uso, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de la licencia de la cual son titulares, a los fines previstos. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta la que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos —abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas— debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 47. Condiciones específicas y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias.

1. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un Proyecto Básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación previa del Proyecto de Ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

2. Licencias de usos provisionales.

Las licencias de usos provisionales, no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la Licencia en el momento en que la señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

3. Licencias de apertura.

Cuando se conceda una licencia de obras para la implantación de una actividad que sea objeto asimismo, de una licencia de apertura, con anterioridad a la concesión de esta última, el Ayuntamiento hará constar en la concesión de la licencia de obras que la misma no vincula a la Administración para la resolución del expediente de licencia de apertura y que no serán objeto de indemnización los posibles daños y perjuicios que pudieran producirse como consecuencia de la ejecución de las obras, en el caso de que no concediera esta última licencia o de que se impusieran medidas correctoras que obligasen a modificar las obras realizadas.

Artículo 48. Abono de tasas y derechos.

1. La cuantía de las tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por una Ordenanza Fiscal, independiente de la presente.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de «a cuenta», quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo o bien efectuando una valoración de dichas obras.

49. artikulua. Erregistro bermeak.

Jabetza Erregistroari solairu berriko eraikuntza lizentziapeko partzelen zatiezintasuna jakinaraziko zaio, hain zuzen ere, beren hirigintza aprobetxamendu osoa edo bere zati bat pilatzen dutenena, indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen 95. artikulua ezarritakoari jarraiki inskribatu eta aipatutako Legearen 96. artikuluan ezarritako ondorioetarako, hirigintza partzelatzea ematearren.

Inskripzioari dagozkion gastuak edonola ere lizentziaren onuradunaren kargu izango dira.

50. artikulua. Zuinketa.

1. Hala dagokion kasuetan, lizentziaren titularrak idatziz eta gutxienez 15 egun aurretik udal teknikari batek proiektatutako eraikinaren edo eraikuntzen «zuinketa» berrikusteko eskatuko du. Berrikusketa horretan derrigorrez Obretako Zuzendaria edo Zuzendari Teknikoa egongo da. Eskaerarekin batera, zuinketa planoan hirukoiztuta aurkeztuko da.

2. Aipatutako «zuinketa» lizentziapeko eraikuntzen perimetroa lurrean gainjartzean datza, bere lerrokadura eta oinarritzko sestrak adieraziz, dagokion eskaeran jasotako «kokapen eta zuinketa» planoan ezarritakoari jarraiki, eta, hala balegokio, lizentzia emateko akordioan ezarritako zuzenketak eginda.

3. Zuinketa lizentzia baldintzen arabera zuzenean egokitzeko zailtasunik izanez gero, Udal Teknikariak bertan jaso beharreko aldakuntzak erabakiko ditu.

4. Gertatutako gorabeheren akta jasoko da, hala balegokio, lizentziaren titularrak eta obra zuzendariak Udal Teknikariaren erabakiekiko izan litzaketen desadostasunak jasoz. Aktarekin batera, «kokapen eta zuinketa» planoaren kopia bat erantsiko da, erabakitako baldintzekin, eta parte hartzaile guztiek sinatuko dituzte bi dokumentuak.

5. Lizentziaren Titularrak edo Obra Zuzendariak dagoen aktan Udal Teknikariak ezarritako «zuinketarekiko» beren desadostasuna jasoz gero, Obra Batzordeak, edo, hori izan ezean, Alkateak, gehienez ere zortzi eguneko epean horri buruzko behin betiko erabakia hartuko du. Bestela, aktan formulatutako alegazioak ezetsizat ulertuko dira.

6. Zuinketa aktak kapitulu honen eranskin gisa jasotako irizpideak jarraituko ditu.

51. artikulua. Obra eta erabileren ikuskapena.

1. Edozein Zinegotzik, Udal Teknikariak edo Udaltzainek obretarako sarbide askea izango du, obratan lan egiten den bitartean, baita baimendutako erabilerak garatzen diren tokietarako ere, lizentziaren baldintzak, Ordenantzak eta aplikatutako Erregelamenduak betetzen direla egiaztatzearen.

2. Onartutako Lizentzia emateko dokumentua eta Proiektua, edo beren fotokopiak obra edo jarduerak garatzeko lekuan edo ondoan utziko dira, azter daitezen, aurreko paragrafoan adierazitako egiaztapena egiterakoan.

3. Solairu berriko eraikuntza obratan, titularrak Udalariko ondorengo obra faseen amaiera idatziz jakinaraziko dizkio, Udal Teknikariak ikuska ditzaten:

a) Barne eta kanpoko fabrikaren hasiera, zimendatzearen berdinketaren ginean.

Artículo 49. Garantías registrales.

Se notificará al Registro de la Propiedad la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que acumulan la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico de las mismas, para su inscripción de acuerdo con lo establecido por el Artículo 95 de la vigente Ley del Suelo, y la concesión de parcelación urbanística, a los efectos establecidos en el Artículo 96 de La citada Ley.

Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 50. Replanteo.

1. En los casos en que así proceda, el titular de la licencia solicitará por escrito, con un mínimo de 15 días de antelación, la revisión por un técnico municipal del «replanteo» del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras. Se adjuntará en la petición plano de replanteo por triplicado.

2. El citado «replanteo» consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de «emplazamiento y replanteo» contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de la concesión de la licencia.

3. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

4. Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar, en su caso, el Titular de la licencia y el Director de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del Técnico Municipal. Al acta se adjuntará una copia del plano de «emplazamiento y replanteo» con las condiciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.

5. En el caso de que el Titular de la Licencia o el Director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el «replanteo» establecido por el Técnico Municipal, la Comisión de obras o en su defecto, el Alcalde adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de ocho días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

6. El acta de replanteo seguirá los criterios del adjuntado como anexo del presente capítulo.

Artículo 51. Inspección de las obras y de los usos.

1. Cualquier Corporativo, Técnico Municipal y cualquier Policía Municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.

2. El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.

3. En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento, la finalización de las fases de obra siguientes con vistas a su inspección por los Técnicos Municipales:

a) Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.

b) Beheko solairuko sabaiaren egituraren amaiera.

c) Teilatuaeren egituraren amaiera. Kasu bakoitzean, Udal Zerbitzu Teknikoek zortzi eguneko epean, gehienez, lizentzian eta zuinketa aktan ezarritako baldintzak betetzen direla egiazta-tuko dute, solairuko eraikuntzen kokapen eta neurriei zein altuerari dagokienez, horri buruzko txostena emanez.

Horretarako, lehenengo ikuskapenean zuinketa erreferen-zien berreraketa eskatu ahal izango du, obren exekuzioaren bitartean kendu balira.

52. artikulua. *Obra zuzendaritzaren aldaketa.*

Edozein arrazoi dela eta, obra Zuzendariak bere kargua utziz gero, Udalari jakinarazi beharko dio eta obrak ezin izango dira jarraitu zuzendari berri bat lanean hasi dela jakinarazi arte.

53. artikulua. *Lizentzien edukien aldakuntzak.*

1. Lizentzia batean aldakuntzak sartu nahi direnean, exekutatzaren bitartean, Udalari jakinarazi beharko zaio, eta Udalak zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

2. Zerbitzu teknikoek txostenean aldakuntza garrantzi gutxikoa den eta indarrean dagoen hirigintza araudiaren arabera-koa den aztertuko dute, kasu horretan zuzenean onartuz, edo, bestela, lizentzia emateko akordio berezi bat eskatuz.

3. Kasu horretan, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio, gehienez ere, 15 eguneko epean, eskaera aurkezten denetik, behar izanez gero, aurkeztu beharreko dokumentazio gehigarria adieraziz.

4. Adierazitako epea lizentziaren titularrak horri buruzko udal jakinarazpenik gabe jasoz gero, aldakuntza onartutzat jo ahal izango da eta exekuzioari ekin ahal izango zaio. Dena den, inola ere, ezin izango da bide horretatik indarrean dagoen hirigintza araudiaren aurkako eskubiderik lortu.

5. Lizentzien edukien garrantzizko aldakuntzen aurretik edonola ere dagokion lizentzia beharko dute. Lizentzia eskaera eta tramitazioa ohiko prozeduraren arabera egingo dira.

54. artikulua. *Obra hondakinen eraispen, bilketa eta garraioa.*

Eraikuntzen goiko pisuetako obra hondakinen eraispen eta bilketak fatxadaren jarritako kanal toberen bitartez, eta obra hondakinak bide publikoan biltzeak, edonola ere, horretarako bera-riaz prestatutako edukiontzietan egingo denak, Udalaren bera-riazko baimena beharko du.

55. artikulua. *Lizentzien luzapena.*

1. Lizentzia baten iraupena interesatuari alde aurretik idatziz eskatuz gero soilik luzatu ahal izango da, irautik aurretik eta behar bezala zuzentutako arrazoiak direla medio.

2. Luzapenaren iraunaldiak, behin bakarrik emango denak, gehienez ere, baimendutako obra edo jarduerak amaitzeko beharrezkotzat jotzen den aldia izango du, egindako zatia kontuan hartuta.

56. artikulua. *Lizentzien irautapena.*

1. Obra lizentziek ondorengo kasuetako edozeinetan irautapena dute:

a) Obrak hiru hilabeteko epean ez hasteagatik, luzapena eman zeneko jakinarazpenetik kontatuta.

b) Terminación de la estructura del techo de planta baja.

c) Terminación de la estructura de cubierta. En cada caso, los servicios Técnicos Municipales comprobarán en un plazo no superior a ocho días, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones podrán solicitar la recomposición de las referencias de replanteo si éstas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas.

Artículo 52. *Cambio de dirección de obra.*

Cuando el Director de obra cesase en su cargo por cualquier causa, lo deberá comunicar al Ayuntamiento, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 53. *Modificaciones del contenido de las licencias.*

1. Cuando se pretenda introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de aquéllas, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos en su informe analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a 15 días a partir de la presentación de su solicitud, señalando si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Artículo 54. *Extracción, depósito y transporte de escombros.*

La extracción y depósito de escombros en los pisos en altura de las edificaciones por canales o tolvas colocadas en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública, que en todo caso deberá realizarse en contenedores expresamente preparados para dicho fin, deberán ser objeto de autorización expresa por el Ayuntamiento.

Artículo 55. *Prórroga de las licencias.*

1. Solamente podrá prorrogarse la duración de una licencia previa petición por escrito del interesado, antes de producirse la caducidad de la misma y por causas debidamente justificadas.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

Artículo 56. *Caducidad de las licencias.*

1. Las Licencias de obras caducarán en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por no haber empezado las obras en el término de tres meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

b) Lizentzia ematean finkatutako baimendutako obra ez amaitzeagatik. Lizentzia finkatu ezean, 6 hilabetekoa izango da.

c) Baimendutako obrak hasi ondorengo sei hilabete baino gehiagoko epe batean. Aipatutako obrak gerarazitza joko dira noizbehinkako lanak edo egindakoen osagarriak egiten badira ere. Noizbehinkako lanak edo lan osagarriak lizentziari balioa kentzen dion epean amaitzeko behar adinako jarduerari berre-kitea ez dakartenak dira.

2. Era berean, bigarren edo hirugarren mailako erabilera edo jarduera lizentziek aldeztu aurretiko udal aitortzen gabe iraungiko dute, gerarazi eta sei hilabete baino gehiagoko epean dagokion lokala ixtean.

3. Behin lizentzia baten iraungipena aitortuta, lizentzia berri bat eskatu beharko da exekutatu gabeko obrak amaitzeko edo jarduerari berriro ekiteko.

Lizentzia berriko eskubide eta tasak Udalaren irizpidearen arabera gutxitu ahal izango dira, eta kasuaren inguruabarrak kontuan hartuta, exijitu daitekeen guztiaren %50era arte.

57. artikulua. *Konpondu eta garbitzeko betebeharra.*

Lizentziaren titularra obren ondorioz bide publikoetan eta gainontzeko gune mugakideetan sortzen diren akatsak konpontzeko eta garbiketa baldintzetan mantentzera derrigortuta egongo da. Horretarako, lizentziapeko obrak hasi aurretik, udaletxean obren exekuzio materialaren aurrekontuaren %4ko baliodun abal bat utzi beharko du.

58. artikulua. *Obren amaiera eta eraikin eta instalazioak erabiltzeko moduan jartzea.*

1. Lehenengo erabilerako lizentzia eskaeraren derrigortasuna beharrezkoa den kasuetan, edo obra lizentzia emateko idatzian berariaz ezarritako gero, obra lizentziaren titularrak, behin lizentzia horren arabera amaituta eta Udalak ondoren baimendu edo agindutako aldakuntzak eginda, lehenengo erabilerako lizentzia eskatuko du, eraikin edo instalazioa erabiltzeko moduan jarri aurretik.

2. Horretarako, ondorengo baldintzak bete beharko ditu:

a) Eraikitakoak Arau Subsidiarioek edo kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen legeria orokorrak exijitutako segurtasun, osasungarritasun eta apaingarri publikoko gutxienezko baldintzak betetzea eta instalazioak funtzionamendu egoeran egotea.

b) Exijitutako hirigintza obra osagarriak osatzea eta eraikitakoa hiri zerbitzuen saretarako konexioa zuzen egitea.

c) Bide eta gune publikoetan eragindako akatsak konpontzea, eta garbiketa baldintzetan egotea.

3. Udalak ezin izango du modu baldintzetan lehenengo erabilerako lizentziarik eman. Beraz, udal zerbitzuen derrigortasun txostenean ezarritako baldintzetakoren baten ez-betetzea antzemango balitz, berariaz ukatu beharko da edo prozedura eten, eskaera egin duenari antzemandako akatsak adieraziz eta horiek zuzentzeko epea adieraziz. Epea ezin izango da inola ere lizentziaren iraungipenerako ezarritakoa baino handiago izan.

b) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia. Caso de no haberse fijado en la licencia será de 6 meses.

c) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

2. Las licencias de usos o actividades secundarias o terciarias caducarán, asimismo sin declaración municipal previa, al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a seis meses.

3. Una vez declarada la caducidad de una Licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Los derechos y tasas de la nueva licencia podrán ser reducidas a criterio del Ayuntamiento, y atendidas las circunstancias del caso, hasta un 50% del total exigible.

Artículo 57. *Deber de reparación y limpieza.*

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantenerlo en condiciones de limpieza. A tal fin antes de proceder al inicio de las obras objeto de licencia deberá depositar en las dependencias municipales aval suficiente por valor del 4% del presupuesto de ejecución material de las obras.

Artículo 58. *Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones.*

1. En los casos en que resulte obligada, o se haya establecido expresamente en el escrito de concesión de licencia de obras, la obligación de solicitud de licencia de primera utilización, el titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo dicha licencia y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por las Normas Subsidiarias, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan completado las obras de urbanización complementaria exigidas y se haya realizado correctamente la conexión de lo construido a las redes de servicios urbanos.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

ZUINKETA AGIRIA - ACTA DE REPLANTEO

BAIMENAREN DATUAK - DATOS DE LA LICENCIA

| | | | |
|---|----------------------------|---|--|
| AKORDIOREN DATA FECHA DE ACUERDO: | | ESPEDIENTE ZBK Nº EXPEDIENTE: | |
| EGITE EPEAK PLAZO EJECUCION: | HASIERA COMIENZO | BUKAERA TERMINO | |

OBRAREN DATUAK - DATOS DE LA OBRA

| | |
|---|--|
| OBRAREN AZALPENA DESCRIPCION DE LA OBRA | |
| ERAGILEA / PROMOTOR | |
| EGILEA / CONSTRUCTOR | |
| PROIEKTUAREN EGILEA AUTOR DEL PROYECTO | |
| OBRAREN ZUZENDARIA DIRECTOR DE LA OBRA | |
| KOKALEKUA / UBICACION | |

Aipatu lursailetan proiektu honen obraren sestrak eta lerrokaduren markatzea eta dagokion soken luzatzea egin ahal izateko agerturik: Personados en el solar de referencia para efectuar la correspondiente tira de cuerdas y marcaje de alineaciones y rasantes de la obra de este proyecto.

| | |
|---|--|
| UDALETXETIK / AYUNTAMIENTO | |
| EGILEA / CONSTRUCTOR | |
| ERAGILEA / PROMOTOR | |
| ZUZENDARI TEKNIKOA DIRECCION DE LA OBRA | |

Lerrokadura eta sestrak honela zehaztuta geratu dira:
Quedan definidas las alineaciones y rasantes de la siguiente forma:

| | |
|------------------------------------|--|
| LERROKADURAK / ALINEACIONES | ERREFERENTZI OINARRIAK/ BASES DE REFERENCIA |
| SESTRAK / RASANTES | ERREFERENTZI OINARRIAK/ BASES DE REFERENCIA |

Hala jasota gera dadin honako hau obra bertan izenpetzen da, hiruna ale, ondorio bakarrarekin.
Y para que conste, se firma la presente acta de replanteo a pie de obra, por triplicado, a un sólo efecto.

Olaberrian, 2000koaren(e)an.

| | |
|--------------------|--|
| UDALETXETIK | ERAGILEA/PROMOTOR |
| EGILEA/CONSTRUCTOR | OBRAREN ZUZENDARITZA DIRECCION DE OBRA. |

LAUGARREN ZATIA

PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

59. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Hirigintza Arau hauek aplikatzeko, ondoren adierazten diren kontzeptuek definitzen den esanahia izango dute:

— Partzela lerrokadura:

Urbanizatutako luraren azaleraren gainean partzelak mugatzen dituen lerroak definitutakoa, gune publiko eta beste partzela batzuetatik bereiziz.

— Eraikuntza lerrokadura:

Urbanizatutako luraren azaleraren gainean, sestra gainean edo azpian baimendutako eraikuntzaren solairuan gehieneko inguratzailea definitzen duen lerroak definitutakoa.

— Eraikuntzaren atzera egitea:

Distantziak definitutakoa, partzela lerrokaduraren edozein puntutatik plano horizontal batean neurtuta, sestra azpiko eraikuntzak kontuan hartuta, baina ez teilatu hegala.

— Fatxada azalera:

Eraikuntzaren lerrokaduratik bertikalki altxatzen den azalera definitutakoa.

— Atzeraeramangunea:

Fatxadaren azalarekiko barrura sartutako fatxadaren edozein puntutatik fatxadara arte dagoen distantziak definitutakoa.

— Mehelina:

Erantsitako bi eraikuntza partzela lerrokadura komunaren gainean mugatzen dituen azalera bertikala da.

— Eraikuntza altuera:

Eraikuntza baten fatxada azaleraren gainean neurtutako distantzia bertikalak definitutakoa, kasu bakoitzean dokumentu honek ezarritako konputu irizpideen arabera.

— Estalitako gunetik altuera askea:

Amaitutako lurzoru eta sabai koten artean neurtutako distantzia bertikala.

— Eraikuntza profila:

Sestra gainean edo azpiko eraikuntza baten solairu kopuruak definitutakoa, ezarritako konputu irizpideen arabera.

— Teilatu hegala:

Fatxadaren azaleraren goi mailatik teilatu bolumenaren baimendutako inguratzailea eratzen duen hegala.

— Teilatu profila:

Teilatuaren bolumenaren baimendutako inguratzaile sekzioa, fatxada azaleraren plano bertikal eta perpendikular batek egina.

— Sotoko solairua:

Sestra azpian kokatutako solairua, lurrazpikoa eta erdi sotoa ez dena, sarbiderako gunean izan ezik.

CUARTA PARTE

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS

Artículo 59. Terminología de conceptos.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación:

— Alineación de parcela:

Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

— Alineación de edificación:

Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sobre o bajo rasante.

— Retiro de la edificación:

Definido por la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de alineación de la edificación, incluyendo las construcciones bajo rasante, pero no los aleros.

— Superficie de fachada:

Definida por la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Retranqueo:

Definido por la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

— Medianera:

Es la superficie vertical que delimita dos edificaciones adosadas, sobre la alineación común de parcela a ambas.

— Altura de edificación:

Definida por la distancia vertical medida sobre la superficie de fachada de un edificio, conforme a los criterios de cómputo establecidos en cada caso por el presente documento.

— Altura libre de espacio cubierto:

Distancia vertical medida entre las cotas de suelo y techo acabados.

— Perfil de edificación:

Definido por el número de plantas de una edificación, sobre o bajo rasante, conforme a los criterios de cómputo establecidos.

— Pendiente de cubierta:

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

— Perfil de cubierta:

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

— Planta Sótano:

Planta situada bajo rasante y enterrada y que no es semisótano, salvo en el espacio destinado al acceso.

— Erdi sotoko solairua:

Partzialki lur azpian sartutako solairua. Urbanizatutako lurraren 1,20 m sestra azpian kokatzen da bere pisua eta sabaia 0,80 m baino gehiagoko altueran altxatzen da. Halako solairutzat jo ahal izateko, neurri bata zein bestea perimetroaren %80 baino gehiagotan osatu behar dira.

— Beheko solairua:

Sestra, soto edo erdi soto gaineko lehenengo solairua.

Bere fatxadaren bat lurraren kontra kokatzen bada, altuerako eraikuntzaren solairuan gailenduz, dagozkion lokalek beheko solairutzat joko dira 15 m-ko fondo batean.

— Bastardea edo tarteko solairua:

Erdi soto baten gainean zuzenean kokatutako solairua da, kanpotik sarbide zuzena duena eta bere lurzorua sarbide mailarik 1,20 m baino maila handiagoan kokatzen da.

— Goiko solairua:

Beheko solairuaren edo tarteko solairuaren gainean kokatutako solairua.

— Teilatupekoa:

Teilatuaren forjatze edo oholtza azpian zuzenean kokatutako solairua. Fatxada azalera duen altuera 1,80 m baino gutxiagokoa da eta, altuera hori gaindituz gero, goiko solairuaren izaera izango du.

— Fatxada:

Paramentua edo eraikinaren kanpoko itxiera planoak.

— Hegalkinak:

Fatxadatik nabarmentzen diren bertan bizi edo okupatzeko moduko elementuak. Itxiak edo irekiak izan daitezke, beren alde guztietan itxiera osoa duten edo erabat edo partzialki irekita dauden arabera.

Hegalkinaren sakontasuna bere zati edo elementu irtenenetik dagokien fatxadarainoko distantziari deitzen zaio.

— Teilatu hegalak:

Fatxada planotik kanpo, teilatuaren errematea osatzen duten elementu irtenak.

— Patioak:

Eraikinen barnean irekitzen diren gunek, etxebizitzaren bizi-garritasun baldintzak bermatzearen.

— Goitegia:

Beheko solairuetan baimen daitekeen pisu edo forjatze gehigarria, funtzional eta juridikoki haiekiko zatietan. Beren azalera ez aprobetxamendu ezta eraikuntzaren profilari begira ez da konputagarria.

60. artikulua. Eraikuntza aprobetxamenduaren konputu irizpideak.

Oro har, eraikin baten eraikuntza aprobetxamendutzat ondoko gune hauek konputatuko dira:

— 1,80 m-ko altuera libre baino gehiagoko gune estali eta itxiak, altuera hori gainditzen duen zatia konputatuz.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— <1,50 m² azalera patio eta instalazio hodiak.

— Igogailuen zuloak.

— Planta semisótano:

Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 1,20 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 0,80 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 80% de su perímetro.

— Planta baja:

Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano.

Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.

— Entresuelo o entreplanta:

Planta dispuesta directamente sobre un semisótano, con acceso directo desde el espacio exterior y cuyo suelo se sitúa a un nivel superior a 1,20 m. en relación al nivel de acceso.

— Planta alta:

Planta situada por encima de la planta baja o entreplanta.

— Bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en superficie de fachada resulta inferior a 1,80 m. en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.

— Fachada:

Paramento o plano de cierre exterior del edificio.

— Vuelos:

Elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados o abiertos, en función de que posean cerramiento completo en todos sus lados o que éstos se encuentren total o parcialmente abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

— Aleros:

Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

— Patios:

Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

— Altillo:

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

Artículo 60. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.

Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre, computando la parte de los mismos que supere dicha altura.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de superficie <1,50 m².

— Los huecos de ascensores.

— Mota guztietako balkoiak, terrazak, eguterak eta ataripeak, estaldura izanik, erabilera publikoko zorren pean ez daudenean, beren azaleraren %50a konputatuz.

— Teilatupekoetan lehen adierazitako gune eta elementuak konputatuko dira, nagusiki lagundutako erabileretarako edo partzelan onar daitezkeenak izanda, edota, aurrekoen erabilera lagungarrietarako izanik, zerbitzu instalazio edo trasteleku gisa, beraiek okupatutako lokalekin batera erregistro unitate zatietan bat osatzen ez badute, edo trastelekuaren kasuan, baldintza hori beteta ere, lokal bakoitzeko 15,00 m² baino azalera erabilgarri handiagoa dutenean.

Aitzitik, inola ere, ez da konputatuko eraikuntza aprobetxamenduaren zati gisa, ondorengo gune eta elementuak:

— Baimendutako soto eta erdi sotoak, azken horiek kasu bakoitzean Arau Partikularretan ezarritako eraikuntza baldintzen arabera egokituz.

— 1,80 m-altuera baino gutxiagoko gune estali eta itxiak.

— > 1,50 m²-ko neurridun patio eta instalazio hodiak.

— Beheko solairuko erabilera publikoko ataripeak.

— 12 m²-ko azalera baino gutxiagoko ataripe pribatuak.

— Oro har, industria eraikuntzatan baimendutako goitegiak.

61. artikulua. Eraikuntza profilaren definizio irizpideak.

Oro har, eta osoki edo partzialki, dagokion eraikuntza aprobetxamendua zehazteko konputatu behar diren kaltetan gabe, beheko solairuak, tarteko solairua eta eraikuntzaren goiko solairuak sestra gaineko solairutzat jotzen dira, eta sestra azpiko solairutzat, berriz, sotoak eta erdi sotoa.

Bestalde, teilatupeko solairua ez da eraikuntzaren profilaren arautzean solairu gehigarritzat jotzen, fatxadako 1,80 m-ko altuera gainditzen ez badu, berariaz definitzen den kasuetan izan ezik, nahiz eta edonola ere eraikuntza aprobetxamendutzat konputatuko den, aurreko artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

Dena den, eraikuntza baten profila definitzeko, dagokion Arau Partikularrak aginduko du.

Eraikuntzaren altuera beheko erreferentziatzat urbanizatu-tako lurrarekin elkartzen diren unean, fatxaden azaleraren batez besteko puntua hartuz neurtuko da, eta, goiko erreferentziatzat, berriz, fatxadaren azaleraren punturik gorenenaren maila edo teilatu planoarekin duen intersekzioa, txapituluen baimenen kasuan izan ezik, ez baita kontuan hartuko.

62. artikulua. Oro har aplikatu daitezkeen eraikuntza baldintzak.

1. Oro har eta kasu bakoitzean Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularrek zein garapen planeamenduak ezar ditzaketen baldintza mugatzaileagoen kaltetan gabe, oro har, udalerrian egiten diren eraikuntzetan sotoko bi solairuen eraikuntza baimentzen da.

2. Arau Partikularrek edo garapen planeamenduak baldintza mugatzaileagoak ezartzen dituzten kaltetan gabe, sestra gaineko bigarren solairuko amaitutako lurzorua maila, edo goiko lehenengo solairuaren, gehienez ere, 4,50 m-ko altueran kokatuko da, urbanizatu-tako lurreko sestratik neurtuta.

— Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrición y no estén sometidos a servidumbres de uso público, computándose el 50% de su superficie.

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos propiciados o admisibles de la parcela, o que destinándose a usos auxiliares de los anteriores, como instalaciones de servicio o trasteros, no constituyan con los locales ocupados por aquéllos una unidad registral indivisible, o en el caso de los trasteros, cumpliendo este requisito, tengan una superficie útil superior a 15,00 m² por local.

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

— Los sótanos y semisótano autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de dimensión > 1,50 m².

— Los porches de uso público en planta baja.

— Los porches privados de superficie inferior a 12 m².

— Los altillos autorizadas con carácter general en las edificaciones industriales.

Artículo 61. Criterios de definición del perfil de edificación.

Con carácter general, y sin perjuicio de que total o parcialmente deban ser computados a los efectos de determinación del correspondiente aprovechamiento edificatorio, se consideran como plantas sobre rasante las plantas bajas, entreplanta y plantas altas de la edificación, y se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótano.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación si no supera la altura de 1,80 m. en fachada, a excepción de los casos en los que se defina expresamente, si bien computará en cualquier caso como aprovechamiento edificatorio conforme a los criterios establecidos en el Artículo anterior.

En todo caso, a los efectos de la definición del perfil de una edificación, se estará a lo establecido en la correspondiente Norma Particular.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo en el caso de autorización de buhardillas, que no serán objeto de consideración.

Artículo 62. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

1. Con carácter general y sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística o el planeamiento de desarrollo, se autoriza, con carácter general, la construcción de dos plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

2. Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante, primera planta alta, se situará a una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

3. Goiko solairuetako gutxieneko altuera libre, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera finkatutakoa, 2,50 m-koa izango da.

Aipatutako altuera baino gutxiagokoa duten lehendik dauden eraikuntzen ordezkapen kasuetan, eraikuntzaren altuera osoaren gehikuntza baimenduko da, solairu horiei adierazitako gutxieneko altuera ematearren. Irizpide hori ezin izango da aplikatu teiltatupeko solairuen altuerari dagokionez.

2. KAPITULUA. LURZORU HIRITARREKO ETA LURZORU HIRITARGARRIKO EGOITZA ERABILERADUN PARTZELETAN ERABIL DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA NAGUSIAK

63. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Zeharkako arautzea eraikuntzaren lerrokaduretan oinarrituz.

Dagokion partzelarekin bat datorren lerrokadura duten eraikuntzek finkatu eta eraturako eraikuntza eta urbanizazio garapeneko partzelek osatutako guneetan aplikatuko da. Eraikuntza horiek erlatiboki homogeneoko eraikuntza profildun fatxada jarraituak osatzen dituzte, eta kale edo gune askeak bezalako mugakide diren gune publikoen ondoan, fatxada horietako batean behintzat.

Kasu horietan, azalera eraikigarria zeharka arautzen da, lehendik dagoen eraikuntzaren tankeraren bitartez eta ez berariaz.

Eraikuntzak ondorioztatzen diren fatxada azaleraren eta, halakorik izanez gero, tarteko hormen arteko bolumen osoa edo zati bat okupatuko du, partzela bakoitzean baimendutako gehieneko eraikuntza altueraraino, eta, hortik aurrera, eta fatxada nagusiaren eta bigarren mailakoaren artean, teiltatuaren azalera mugatzen du, eraikuntza profilararen arabera eraturakoak.

Altuera partzela bakoitzean bere frontearen puntu ertainean neurtuko da, egoera babesik gabekoenean, hegalkin eta atzerameranguneei dagokienez, araudi bereziak ezarriz, baita baimendutako eraikuntza aprobetxamenduen barruan, barruko patioen irekierari dagokienez ere.

Partzela horietan, eraikuntza interbentzioko hiru modalitate erabil daitezke:

— Artapen zorrotzeko mailakotzat katalogatutako eraikinetako artapen interbentziokoak. Ezin izango dira ez eraitsi, ez beren bolumetria aldatu ezta beren kanpoko tratamendua aldatu ere.

— Lehendik dauden eraikinen aldakuntza eta birgaitze interbentziokoak. Eraikin horietan, aldatutako elementuak, eraikuntzak baimendutako gehieneko eraikuntza altuera lortzen ez duen kasuetan, ezarritako eraikuntza baldintzak bete beharko dira.

— Eraikinak ordezkatzeko interbentziokoak. Horietarako, dagozkien eraikuntza lerrokadurak definitzen dira eta beren osotasunean ezarritako eraikuntza baldintzen arabera garatuko dira.

2. Lerrokaduretan oinarritutako arautzea, eraikuntza aprobetxamendua eta partzelako ordenantzak berariaz eta zuzenean definitutakoak.

Funtsean, garapen berriko partzeletan aplikatuko da.

Horri buruz, dagokion eraikuntza eta aprobetxamendua baldintzei dagokienez, Hirigintza Interbentzioko Areetako Arau Partikularretan zein proiektu honetan jasotako planoetan, edo hura garatzeko formulatutako planeamenduan xedatutakoak aginduko du.

3. La altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta.

CAPITULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 63. Condiciones generales.

1. Regulación indirecta en base a las alineaciones de la edificación.

Será aplicada en zonas integradas por parcelas con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados y configurados por edificaciones cuya alineación coincide con la de la parcela correspondiente. Esas edificaciones conforman fachadas continuas con un perfil de edificación relativamente homogéneo, y colindantes con espacios públicos limítrofes como calles o espacios libres, cuando menos en una de esas fachadas.

En esos casos, la superficie edificable se regula indirectamente, a través de la forma de la edificación existente y no de forma expresa.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre las superficie de fachada y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al perfil edificatorio.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

— Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación estricta, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.

— Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados, incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada, deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

— Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2. Regulación en base a alineaciones, aprovechamiento edificatorio y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto, en lo que a las condiciones de edificación y aprovechamiento se refiere, a lo dispuesto en las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en los planos incluidos en el presente proyecto, así como, en su caso, en el planeamiento que se formule en desarrollo del mismo.

3. Eraikuntzaren sestrei eta babes mailei buruzko baldintzak, oro har, egoitza erabilerako partzelan aplikatzekoak.

Urbanizatutako areetan, eraikuntzak babesteko maila eta sestrak sendotzen dira, nahiz eta, berriro urbanizatzeo interbentzioetan, oro har, urbanizazioko obra proiektuetarako ezarritako egokitzapen aukeren barruan, birdoitzeak sartu ahal izango diren.

Urbanizazio berriko area edo elementuetan, urbanizazio proiektuek maila eta sestren behin betiko eraketa definituko dute, Arau hauetako planoetan berariaz definitutako puntu esanguratsuen mailak erreferentziatzat hartuz.

64. artikulua. Eraikuntza Intentsiboko Egoitza partzelatan aplika daitezkeen tankera arautzeko baldintza orokorrak.

1. Lerrokadurak.

Fatxada guztietan, eta, hala balegokio, lur azpian, eraikuntza lerrokadurak Arau hauetako planoetan grafiaz azaldutakoak izango dira, zehaztapen hori modu loteslean ezartzen den kasuetan edota, hala balegokio, beren garapenean formulatzen den zehaztutako planeamenduak ezartzen dituenak.

2. Partzelatzea.

Finkatutako eraikuntzak izanik, eta hala balegokio Arau Partikularretan edo garapen planeamenduan ezarritako doikuntza berri eta aurreikuspenen kaltetan gabe, kasu bakoitzean haiei lotutako lehendik dagoen partzelatzea sendotzen da; ildo horretan, eraikuntza horren ordezkapen interbentzioek partzela horretan dagoen guztian eragina izango dute ezinbestean.

Gainontzeko kasuetan, partzelatzea dagozkion Arau Partikularretan zein beren garapenean formulatzen den planeamenduan ezarritako irizpideen arabera egokituko da.

3. Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila.

Baimendutako eraikuntzen altuera eta profila kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean ezarritakoa izango da.

4. Teilatu hegalak.

Fatxada azaleraren gaineko teilatu hegalaren hegalkinaren gehieneko irtenunea 1,25 m-koa izango da; hegalkinak dau den fatxada zatietan, horiekiko 50 cm-tan nabarmendu ahal izango da.

5. Hegalkin eta atzeraeramanguneak.

Hegalkinak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak–, eta irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke.

Hegalkin ireki eta itxien multzoa ez da eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren %75 baino handiagoa izango, eraikuntzaren goiko solairuen kopuruaz biderkatuta. Beren eraketa fatxada eta solairu desberdinetan askea izango da, betiere, guztira ezarritako gehieneko luzera gainditzen ez badu.

Hegalkin itxiak, bestalde, ez dira eraikuntzaren fatxaden perimetroaren aipatutako luzeraren %40 baino handiagoak izango, eraikuntzaren goiko solairuen kopuruaz biderkatuta. Era berean, eraketa fatxada eta solairu desberdinetan askea izango da.

Fatxadaren azaleraren gaineko hegalkin ireki edo itxien luzera ez da 110 cm-koa baino handiagoa izango.

3. Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

En las áreas ya urbanizadas se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En las áreas o elementos de nueva urbanización, los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en los planos de las presentes Normas.

Artículo 64. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.

1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafadas en los planos de las presentes Normas, en los casos en que dicha determinación se establece con carácter vinculante, o las que en su caso establezca el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquéllas; en ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

En los restantes casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será en cada caso el establecido en la correspondiente Norma Particular.

4. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m.; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm. respecto de éstos.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados, –miradores, galerías y similares–, y abiertos, –balcones, terrazas y análogos–.

El conjunto de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 75% de la longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas, siempre que no se supere en total la longitud máxima establecida.

Los vuelos cerrados no superarán por su parte el 40% de la citada longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando igualmente libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.

La longitud de los vuelos abiertos o cerrados, sobre la superficie de fachada, no excederá de 110 cm.

Gune publikoaren gainean edo aurrean duten urbanizatu-tako lurraren gainean 3,00 m baino altuera handiagoko hegalkinak baimenduko dira soilik.

Hala ere, dauden hegalkinak sendotzen dira.

Bestalde, atzeraeramanguneak askeak izango dira.

6. Teilatuak.

Nagusiki, bi, hiru edo lau isuritan exekutatu dira, eta lehendik daudenen ezaugarri eta eraketaren arabera egokituko dira. Edonola ere, ezarritako baimendutako profilarren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Teilatuaren isurialdeetarako gehienez ere baimendutako malda %35ekoa izango da.

Teilatuaren baimendutako profiletik tximiniak, aireztapen edo hozte hodiak, sabaileihoak, teilatuaren azaleraren pareko eta 0,40 m-ko altuera baino gutxiagoko argizuloak, irrati eta telebista antenak eta derrigorrez teilatuaren gainetik altxatu behar diren instalazioen gainontzeko elementu teknikoak nabarmendu ahal izango dira.

7. Patioak.

Ondorengo baldintzatan baimentzen dira:

— Barrualdeko edo partzelako patioaren neurria bere altueraren heren bateko diametrodun zirkulu bat bere barnealdean inskribatzeko behar dena izango da, gutxieneko 3 metroko diametroarekin, bere solairuetako ezein puntutan 2 metro baino estutze txikiagorik gertatu gabe.

— Patioak argizuloekin estali ahal izango dira, betiere gune periferiko aske bat uzten bada, argizuloaren eta patioaren hormen artean inolako itxierarik gabekoa, eta gutxieneko aireztapen azalera patioaren solairuko azaleraren %20koa izanik.

— Patioaren lurzorua gainean ez da inolako eraikuntzarik baimenduko.

— Patioaren zoladura ezin izango da argitu edo aireztatu beharreko aretoaren lurzoru mailaren gainetik 0,60 m-tan baino altuago egon.

8. Sestra gainean eraiki ezineko erabilera pribatuko guneak.

Gune horietan ez da inolako eraikuntzarik onartuko, 8 m² baino gutxiagoko azalera egotza erabilerako eraikuntza lagungarriak izan ezik.

Edonola ere, beste finka batzuekiko bereizketetan eta gune publikoekiko mugan, itxieren eraikuntza derrigorrezkoa izango da, Hirigintza Arau hauen 80. artikuluan ezarritakoari jarraiki.

65. artikulua. Garapen Baxuko Eraikuntzaren Egoitza Partzelatan aplika daitezkeen eraikuntzaren tankera arautzeko baldintza orokorrak.

1. Lerrokadurak.

Fatxada guztietako eraikuntzaren lerrokadurak, eta, hala balegokio, lur azpikoarenak, Arau hauetako planoetan grafiaz azaldutakoak izango dira, izaera loteslearekin aipatutako zehaztapena ezartzen den kasuetan, edota, hala balegokio, beren garapenean formulatzen den zehaztutako planeamenduak ezartzen duena.

Hirigintza Arau Partikularrak baldintza mugatzaileagoak ezarri edo aipatutako zehaztapena betetzen ez deneko egoerak sendotzen dituen kaltetan gabe, sestra gainean aurreikusitako eraikuntzek dagokion finkaren mugaketaren 3,00 m-ko gutxieneko atzeratzea aurkeztu beharko dute.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes.

Por su parte, los retranqueos serán libres.

6. Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

7. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

— 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 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

— Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

— Sobre el suelo del patio no se permitirá 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.

8. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo, a excepción de construcciones auxiliares al uso residencial de superficie inferior a 8 m².

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Artículo 80 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

Artículo 65. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.

1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafadas en los planos de las presentes Normas, en los casos en que dicha determinación se establece con carácter vinculante, o las que en su caso establezca el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Urbanística Particular establezca condiciones más restrictivas, o consolide situaciones en que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán presentar un retiro mínimo del lindero de la finca correspondiente de 3,00 m.

2. Partzelatzea.

Lehendik dauden eta proiektu honek sendotzen dituen eraikuntzak izanik, era berean, beraiei lotutako partzelak beren ezaugarri eta baldintzekin sendotzen dira, beren bereizketa edo beste batzuekin lotzea baimendu gabe, dagozkien lur guztiak edo haien zati bat mugatutako Exekuzio Unitateetan sartzen direnean salbu.

Bestalde, garapen berriak izanik, partzelatzea Arau hauetan zein beren garapenean, hala balegokio, formulatzen den planeamenduan ezarritako irizpideen arabera egokituko da.

3. Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila.

Gaiztuzten duten eraikuntzen sendotzearen kaltetan gabe, eraikuntza horien sestra gaineko gehieneko altuera 10 m-koa izango da, Hirigintza Arau Partikularrean kontrakoa xedatzen ez bada.

Era berean, bestalde, aipatutako sendotzearen kaltetan gabe, gehieneko eraikuntza profila sestra gainean hiru solairutakoa izango da eta sestra azpian bi solairutakoa, Hirigintza Arau Partikularrean kontrakoa xedatzen ez bada.

4. Teilatu hegala.

Hegalkinak eratzen direnoko fatxada zatietan, teilatu hegala sakonerak hegalkin horietarako ezarritako arau berberak beteko du, eta azken horiekiko 0,50 m-tan irtetea baimenduko da.

5. Hegalkinak eta atzeraeramanguneak.

Arau hauen zehaztapenak betez formulatu beharreko garapen planeamenduan jasotzen da hegalkin ireki eta itxien eraketaren berariazko arautzea, ondorioztatzen den antolaketaren ezaugarrien eta garapen baxuko egoitza eraikuntza irekia ezartzen deneko Area bakoitzerako proposatutako eraikuntzen tipologiaren arabera.

Hegalkin baten edozein punturen eta mugakide den finka-aren arteko gutxieneko distantzia 2,00 m-koa izango da.

6. Teilatuak.

Eraketa askea izango da, eta nagusiki lau, hiru edo bi isurialdetan egin beharko dira. Edonola ere, ezarritako baimendutako profilaren baldintza orokorrak beteko dituzte, isurialdeetarako %35eko baimendutako gehieneko maldarekin.

Teilatuaren baimendutako profiletik, a.2 partzeletako eraikuntzetarako aurreko artikuluan aipatutako irten daitezkeen elementuez gain, txapitulen irtenbideak ere baimendu ahal izango dira.

7. Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko guneak.

Edonola ere, itxieren eraikuntza derrigorrezkoa izango da, Hirigintza Arau hauetako 81. artikuluan ezarritakoari jarraiki, hain zuzen ere, beste finka batzuekiko bereizketetan eta gune publikoekiko muga, edota planeamendu partzialak ezartzen dituen baldintzatan.

Gune horietan ez da inolako eraikuntzarik onartuko, 8 m² baino azalera gutxiagoko egoitza erabileraren eraikuntza lagungarriak izan ezik.

66. artikulua. Egoitza erabilerako partzeletako baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra.

1. Egoitza erabilerako partzelak nagusiki etxebizitza erabilerarako izango dira, integratzen diren erabilera orokorreko uneari esleitutako kalifikazio orokorrari jarraiki.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan de igual forma las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución delimitadas.

Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las presentes Normas como en el planeamiento que se formule, en su caso, en su desarrollo.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que la superen, la altura máxima sobre rasante de dichas edificaciones será de 10 m. salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

Por su parte, de igual forma, sin perjuicio de la citada consolidación, el perfil de edificación máximo será de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

4. Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para dichos vuelos, autorizándose que sobresalgan respecto de estos últimos en 0,50 m. El alero máximo será de 1,25 m.

5. Vuelos y retranqueos.

Se remite al planeamiento de desarrollo a formular en cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas la regulación expresa de la disposición de vuelos abiertos y cerrados, en función de las características de la ordenación resultante y la tipología de las edificaciones propuestas para cada una de las Areas donde se establece la edificación residencial abierta de bajo desarrollo.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

6. Cubiertas.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas, con una pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta del 35%.

Del perfil autorizado de cubierta, además de los elementos que de la misma pueden sobresalir, citados en el Artículo precedente para las edificaciones de las parcelas a.2 se podrán autorizar soluciones abuhardilladas.

7. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el Artículo 81 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, o en las condiciones que el planeamiento parcial establezca.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo, a excepción de construcciones auxiliares al uso residencial de superficie inferior a 8 m².

Artículo 66. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial.

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global en la que se integran.

2. Bestalde, partzela horietan baimendutako gainontzeko erabileren ezarpena artikuluko honetako ondorengo ataletan ezarritako irizpideen arabera egingo da; edonola ere, baimentzea egoitza erabilera nagusiarekiko duen bateragarritasunaren pean egongo da.

3. Egoitza partzeletako erabileraren erregimen orokorra.

- Egoitza erabilerak.

«Sestra gaineko solairuetan soilik ezarriko dira».

- Industria erabilerak.

Beheko solairuan soilik.

- Hirugarren mailako erabilerak.

— Ostalaritza erabilera.

— Merkataritza erabilera.

* Beheko solairuan edo tarteko solairuan, etxebizitzekiko sarbide independentearekin, sestra gaineko bigarren solairuan ere ezartzea baimendu ahal izango da, betiere bertan garatzen den merkataritza jarduera juridikoki eta funtzionalki justu azpian dagoen solairuan garatutako jarduerari lotuta baldin badago, bertatik barruko sarbide independentea izanik, eraikuntzako etxebizitzekin sarbide komunetikiko.

— Bulego erabilera.

* Merkataritza erabileren baldintza berberetan.

* Goiko solairuetan, lanbide bulegoen modalitateetan soil-soilik.

* Partzela osoa okupatuz.

— Jolas erabilerak.

Merkataritza erabileraren baldintza berberetan.

— Hirugarren mailako erabilerak.

Bulego erabileren baldintza berberetan.

Ostalaritza erabilera lagungarriak jasoz gero, beheko solairuan instalatu beharko dira.

- Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Ostalaritza erabileren baldintza berberetan.

- Garajea.

Dagozkion Arau Partikularretan zein zehaztutako planeamenduan bestelako kokapenetan ezartzea baimentzen den kaltetan gabe, garajeak nagusiki sestra azpiko solairuetan egokituko dira. Hala ere, dagozkion eraikuntzetako beheko solairuetan baimenduko dira.

Garajeen ezarpena ondorengo baldintzak betetzeari lotuta egongo da:

— Oro har, partzela edo eraikuntza bloke bakoitzeko garajerako sarbide bakarra jarriko da, bidera ezina edo ongi justifikatuta ez gomendatzeko modukoa izateko inguruabarrak ematen direnean salbu.

— Eraikuntza edo partzela bateko garajerako sarbide baten eraketa mugakide diren eraikuntza edo partzeletarako egokia denean, ugaritasuna saihestearren, bere eraikuntza azken horien aldeko dagokion zorra formalizatzearen pekoa izango da.

Ildo horretan, eraikuntza jakin batean aurreikusitako garajerako sarbidea mugakide den beste partzela edo eraikuntza batean lehendik dagoen beste sarbide batetik egitea egokitzat jotzen denean, erasandako aldean aurretik egindako akordioen kaltetan gabe, Udalak desjabetze espediente bati hasiera eman ahal izango dio, dagokion igarotzeko zorra formalizatzearen.

2. Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes del presente Artículo; en cualquier caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

3. Régimen general de uso de las parcelas residenciales.

- Usos residenciales.

«Se implantarán exclusivamente en las plantas sobre rasante».

- Usos industriales.

Exclusivamente en planta baja.

- Usos terciarios.

— Uso hotelero.

— Uso comercial.

* En planta baja o entreplanta, con acceso independiente al de las viviendas podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la actividad desarrollada en la planta inmediatamente inferior, con acceso interno desde la misma, e independiente en consecuencia de los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

— Uso de oficina.

* En idénticas condiciones al uso comercial.

* En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales.

* Ocupando la totalidad de la parcela.

— Usos recreativos.

En idénticas condiciones al uso comercial.

— Usos terciarios diversos.

En las mismas condiciones que los usos de oficina.

En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

- Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

- Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se autorice su implantación en otros emplazamientos, los garajes serán habilitados preferentemente en las plantas bajo rasante, autorizándose no obstante en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes.

La implantación de los garajes se vinculará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

— Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

— En los casos en que la disposición de un nuevo acceso al garaje de una edificación o parcela resulte adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, al objeto de evitar su proliferación, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

En este sentido, cuando se considere oportuno disponer el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación colindante, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos previos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente expropiatorio a los efectos de formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

5. Soto eta erdi sotoko lokalen erabilera baldintzak.

Erabilera erantsi edo lagungarrietarako izango dira, bestek beste, garajeak, trastelekuak, eraikuntzaren edota bertako lokal eta etxebizitzetako zerbitzu instalazioak, bai egoitza erabilera nagusiari zein, hala balegokio, parte diren eraikuntzaren sestra gaineko solairuetan garatzen diren baimendutako gainontzeko erabilerei dagozkienak.

Garaje plazan gutxieneko zuzkidura bat ezartzen denean eta sotoan edo erdi sotoan ezartzea baimentzen denean, gune horietan bestelako erabilerak egokitu ahal izango dira behin ezarritako zuzkidura osatzeko behar den azalera erreserbatu eta bermatzen denean.

Era berean, kanpotik sarbide zuzena duten, lurreko sestra azpitik 1,50 m baino distantzia gutxiagotara kokatuta dauden eta 1,20 m baino altuera gehiagoko fatxada zatiei aurre egiten dien jendearentzako bulegoak edo pertsonak etengabe egotea dakartzaten erabileren ezarpena baimentzen da; edonola ere, lokal horiek artikulatu honetan ezarritako gainontzeko mugen pean geratuko dira, eta, horien artean, erregistro unitate independente gisa eratzeko debekuaren pean, edozein modutan ere, justu gaineko solairuan kokatutako lokalekiko unitate funtzional bat eratu beharko dute.

Soto eta erdi sotoko gainontzeko lokaletan, publikoarentzako bulego jarduerak edota etengabe pertsonen egonaldia dakartzatenak berariaz debekatzen dira.

6. Beheko solairuetako lokalen erabilera baldintzak.

Beheko solairu eta tarteko solairuetan kokatutako lokalak egoitza erabileretarako edota goiko solairuetan kokatutako etxebizitzetarako erabilera lagungarrietarako izango dira, eta horiekin erregistro unitate zatiezina osatu beharko dute.

Gainera, beheko solairu eta tarteko solairuetako lokalak egoitza erabilerako partzela tipologia desberdinetan baimendutako gainontzeko erabileretarako izango dira, kasu bakoitzean ezarritako mugekin eta baldintzatan.

7. Goiko solairuetako erabilera baldintzak.

Nagusiki egoitza erabileretarako izango dira, baita horien erabilera lagungarrietarako ere, lurraren gainean zuzenean kokatu behar diren instalazioak edota egoitza erabileretarako diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkiekeenak salbu.

Era berean, etxebizitzarekin erabilera bateragarriak ezartzea baimentzen da.

Aipatutako egoitza erabilera nagusiaren kaltetan gabe, era berean, goiko solairuetan baimendutako bestelako erabilerak baimendu ahal izango dira, kasu bakoitzean Arau hauetan ezarritako baldintzatan.

8. Teilatupeko solairuetako erabilera baldintzak.

Nagusiki eraikineko etxebizitzaren instalazioetako elementu teknikoak eta trasteleku erantsien ezarpenetarako izango dira.

Ondorioztatzen diren lokalek Arau hauetan zein indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun beharrezko baldintzak betetzen dituzten kasuetan, altuera, argiteria eta aireztapen ezaugarriak dagokienez, etxebizitza erabilerak baimendu ahal izango dira, ondorengo baldintzatan:

- Lehendik dauden finkatutako egoitza eraikuntzatan:

— Inola ere ezin izango dira erregistroko finka independenteak eratu, eta, lehendik izan ezean, eraikuntza bereko beheko solairuetan kokatutako etxebizitzaren lokal erantsi gisa inskribatu beharko dira.

5. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares, como garajes, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y/o de los locales y viviendas del mismo, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos en su caso autorizados, que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

Se autoriza igualmente la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semitonos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m. por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m.; en todo caso, esos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente Artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

6. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos residenciales, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible.

Además, los locales de planta baja y entreplanta podrán destinarse a los restantes usos autorizados en las distintas tipologías de parcelas de uso residencial, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

7. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza igualmente la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio de la utilización residencial prioritaria señalada, podrán de igual forma autorizarse en las plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en las presentes Normas.

8. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

En los casos en que los locales resultantes reúnan las condiciones precisas de habitabilidad, por sus características de altura, iluminación y ventilación, establecidas tanto en las presentes Normas como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

- En edificaciones residenciales existentes y consolidadas:

— En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse, si antes no lo estuvieran, como anejos locales de vivienda situados en plantas inferiores de la misma edificación.

Ez da inola ere etxebizitza independente gisa erabiltzea baimenduko.

— Atxikita daudeneko etxebizitza justu azpian kokatuta dagoen solairuan baldin badago eta barruko eskailera baten bitartez zuzeneko harremana ezartzen bada, exijitutako bizigarritasun baldintzak dituzten gelak logelatzat erabiltzea baimendu ahal izango da, eta, kasu horretan, teilatupean jarri ahal izango dira.

— Aurreko paragrafoan exijitutako zuzeneko harremana ezartzen ez bada edo bi lokalen arteko zuzeneko espazio harremanik ez dagoelako, ez da etxebizitza gisa erabiltzea baimenduko.

- Eraikuntza berriko eraikinetan:

— Eraikuntza aprobetxamendua eraikuntza eta aprobetxamenduaren ordenantzen bitartez arautzen den eraikuntza berriko eraikinetan, aurreko baldintzak aplikatu ahal izango dira.

— Partzelari azalera eraikigarri bat eta gehieneko etxebizitza kopuru bat esleitzen zaizkioneko eraikuntza berriko eraikinetan, teilatupeko azalera konputatuko da edonola ere, 1,80 m baino altuera gehiagorekin goitza erabilerarako baldin bada.

Inola ere ez da solairu horretan etxebizitza independenteak instalatzea baimenduko.

9. Sestra gaineko ataripe eta area pribatu ez-eraikigarrien erabilera baldintzak.

— Erabilera publikoko zorpean ez dauden gune pribatuak.

Egoitza erabilerako partzele esleituta ez dauden gune ez-eraikigarriak oro har lorategietarako eta esleituta daudeneko eraikuntzako biztanleen egonaldirako areetarako izan daitezke, baita beratarako oinezkoentzako sarbideetarako ere.

Partzelari esleitutako lurren azalera garrantziak ahalbidetzen duenean, eta, berariaz baimentzen denean, gune horiek, gainera, partzelak ibilgailuentzako sarbide zuzena edukiz gero, ibilgailuen sarbiderako eta azalera gaineko aparkalekuetarako, kirol erabilera pribatueterako, eta 8 m²-ko azalera eta 2,3 m-ko gehieneko altueradun likidotutako gasen biltegien eta egur biltegi irekien ezarpenerako izan daitezke.

— Erabilera publikoko zorpeko estali gabeko guneak eta ataripeak.

Sarbide libreko oinezkoak egon eta zirkulatzeko izango dira, muga bakarrak, tabernetako terrazen, salmenta kioskoen eta lagapen erregimeneko antzeko erabileren ezarpena izanik.

67. artikulua. Egoitza erabilerarako baldintza orokorrak.

1. Arau Subsidiario hauen babesean eraikitzen diren egoitza erabileretarako eraikinek indarrean dagoen araudi orokorrak exijitutako bizigarritasun baldintza orokorrak beteko dituzte.

2. Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzen arau erregulatuarekin jasotako gaiari buruzko xedapenak, edota, etxebizitzak hala kalifikatzen direnean horien orde, ematen direnak modu osagarrian aplikatuko dira.

3. Katalogatutako eraikinek okupatutako partzele ezin izango zaizkie aplikatu sekzio honetan jasotako xehetasunak, hain zuzen ere, lehendik dagoen tipologia gordetzeko proposatutako helburu nagusiarekin kontraesanean daudenean, edota, eraikuntza garapena bidera ezin bilakatzen dutenean; horretarako, eta, horri buruzko kontsulta egin ondoren, Udal Zerbitzu Teknikoek hartu beharreko irtenbide alternatiboa proposatuko dute.

En ningún caso, se autorizará su utilización como vivienda independiente.

— Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en la bajocubierta.

— Si no se establece la relación directa exigida en el párrafo anterior o no resulta posible hacerlo por no existir relación espacial directa entre ambos locales, no se autorizará su utilización como vivienda.

- En los edificios de nueva construcción:

— En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones anteriores.

— En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie de bajocubierta con altura superior a 1,80 m. si ésta se destina al uso residencial.

En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta.

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

— Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados y leñeras abiertas de superficie 8 m² y altura máxima 2,3 m.

— Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

Artículo 67. Condiciones generales para el uso residencial.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

2. De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

3. No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio; a tal efecto, y, previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

68. artikulua. *Etxebizitzetarako lokalei aplikatu beharreko baldintzak.*

1. Programa eta etxebizitzaren gutxienezko neurriak.

Etxebizitzaren gutxienezko neurriak.

Ezin izango da 55 m² baino azalera erabilgarri gutxiago duen etxebizitzarik eraiki.

• Gutxienezko programa:

Etxebizitza guztiak gutxienez erabilera desberdineko honako gune edo gelak izango ditu:

— Gutxienez 20 m²-ko azalera erabilgarria duen gela batez, egongela eta jangela duena integratutako sukaldearekin, edo, 16 m²-ko gutxienezko azalera erabilgarri duen egongela eta jangelarako gela eta 7 m² -ko sukalde; edonola ere, egongela eta jangelako gunean 3 m-ko diametro duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

— Bi ohe jasotzeko moduko logela bat, gutxienez 10 m²-ko azalera erabilgarria.

— Bainugela, konketa, komuna eta dutxa edo bainuontzia jasotzen dituen, gutxienez 3,50 m²-ko azalera erabilgarria.

— Arropa esekitzekoa.

• Etxebizitzaren batez besteko tamaina:

Exekuzio unitateetan jasotako eraikinetan, beren batez besteko tamaina esleitutako eraikuntzako egoitza aprobetxamendua ezarritako gehieneko etxebizitza kopuruaren artean zatitzearen ondorioztatutakoa izango da.

2. Geletako batez besteko neurriak.

• Azalera erabilgarria:

— Sukaldea: 7 m².

— Sukaldea eta jangela: 10 m².

— Egongela eta jangela, integratutako sukaldearekin: 20 m².

— Egongela: 16 m², 3 m-ko diametroa barruan inskribatu daitekeena.

— Banakako logela: 6 m².

— Binakako logela: 10 m².

— Bainugela osoa: 3,5 m².

• Gutxienezko zabalera libre:

— Izanez gero, barruko eskailerek gutxienez 0,85 m-ko gutxienezko zabalera izango dute.

— Atondoak 1,20 m-ko gutxienezko zabalera izango du.

• Gutxienezko altuera libre:

— Etxebizitza unitate osoko gutxienezko altuera libre 2,50 m-koa izango da, bainugeletan, pasabideetan eta biltzeko gela txikietan edota pertsonak denbora luzez egoteko ez diren beste-lako guneetan salbu, horietan, 2,25 m-ra gutxitu ahal izango baitira.

— Era berean, txapituleta gelak pertsonentzat izatea baimenduko da, beren altuera libre beren azalaren %40an ezarritako gutxienezko edo hori baino handiago baldin bada.

3. Geletako argiteria eta aireztapen baldintzak.

— Etxebizitza guztiak, gutxienez, eraikineko kanpoko fatxadetan gain irekitako hutsune bat izango dute. Egongelarako izango dena, egongela-logela edo sukalde-egongelaren modalitateetan.

— Egongela, logela, sukalde eta jangelarako guneek zuzenean kanpoalderako argiztapen natural eta aireztapen irekiko hutsuneak izango dituzte, edo, hala balegokio, patiorakoak, eta,

Artículo 68. *Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.*

1. Programa y dimensiones mínimas de la vivienda.

Dimensión mínima de la vivienda.

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 55 m².

• Programa mínimo:

Toda vivienda tendrá como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso:

— Dependencia unitaria que comprenda zona de estar-comedor con cocina integrada, con superficie útil no inferior a 20 m², o bien, dependencia destinada a estar-comedor de 16 m² útiles y cocina de 7 m² útiles de superficie mínima; en cualquier caso en la zona de estar-comedor deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

— Dormitorio que pueda albergar dos camas, con una superficie útil no inferior a 10 m².

— Aseo conteniendo lavabo, inodoro y plato de ducha o bajera, no inferior a 3,50 m² de superficie útil.

— Tendedero de ropa.

• Tamaño promedio de las viviendas:

En los edificios incluidos en unidades de ejecución, el tamaño medio referido a éstas será el resultado de dividir el aprovechamiento residencial edificatorio asignado, entre el número de viviendas máximo establecido.

2. Dimensiones mínimas de las estancias.

• Superficie útil:

— Cocina: 7 m².

— Cocina-comedor: 10 m².

— Estar-comedor con cocina integrada: 20 m².

— Sala o cuarto de estar: 16 m², pudiendo inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

— Dormitorio individual: 6 m².

— Dormitorio doble: 10 m².

— Baño completo: 3,5 m².

• Anchura libre mínima:

— Las escaleras interiores, si las hubiera, dispondrán de una anchura mínima de 0,85 m.

— El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

• Altura libre mínima:

— La altura libre mínima en toda unidad de vivienda será 2,50 m., salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

— De igual forma, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones.

— Toda vivienda tendrá, al menos, un hueco con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, que tendrá el destino de sala de estar, en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

— Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior, o en su caso

gutxienez beren areako 1/3 baten egingarriak. Hutsuneen zabalera guztira dagozkien aretoetako solairuko azaleraren 1/10ekoa izango da, gutxienez, eta, edonola ere, 1 m²-koa, gutxienez.

— Bainugelek kanporako edo patiorako aireztapen hutsuneak izango dituzte, edo, horiek izan ezean, hodiaren bidezko aireztapen sistema bat edo baliabide mekanikoen bidezko bortxatutako aireztapen sistema bat edukiko dute, aireztapen edo aire erauzketako baldintzak behar adina bermatzearen.

— Sukaldeak lurrin erauzketako hodi bat edukiko du, eraikinaren teilatura edo goialdera irteera izanik. Hodi hori, bertan ezarritako instalazioen araberako hodi bereziak erantsiko zaizkio.

4. Etxebizitzaren antolakuntza funtzionala.

Guneen banaketak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

— Bainugelak barruti independenteak izango dira beti.

— Logela bat gutxienez barruti independentea izango da beti.

— Logela guztiek zirkulazio guneetatik edo egongelatik izango dute sarbidea, eta, ez dute, inola ere beste logela batetik sarbide bakarrik izango.

— Komun eta bainugeletarako sarbidea zirkulazio guneetatik edo egongelatik egin beharko da, bainugela bat baino gehiago izanik, horietako batek exijitutako baldintza betetzen duenean salbu; horrek gainontzekoak logeletara atxikita izatea ahalbidetuko du, bertatik sarbidea izanda.

— Lau logeletako etxebizitzek derrigorrez bi bainugela oso eduki beharko dituzte.

5. Etxebizitzetako lokaletarako sarbide baldintzak.

• Atariak.

— Indarrean dagoen legerian barrera arkitektonikoak ezabatzeko eta irisgarritasuna sustatzeko ezarritako gutxieneko neurri eta irisgarritasun baldintzak beteko dituzte.

— Gutxieneko zabalera eta luzera 2,00 m-koak izango dira, gutxienez.

— Atarian ezin izango da beheko solairuko eta sotoetako lokaletarako sarbide aterik ireki, etxebizitza erkidegoarekin zuzenean lotu gabeko erabileretarako baldin badira.

• Eskailerak.

Eraikuntzako suteen aurka babestearekin lotuta, indarrean dagoen araudia betetzetik ondorioztatutako neurri eta diseinu baldintzak zein barrera arkitektonikoak ezabatzeko eta eraikuntzako irisgarritasunaren sustapena betetzetik ondorioztatutako sektorekako araudia beteko dituzte.

• Igogailuak.

Barrera arkitektonikoak ezabatzeko eta eraikuntzako irisgarritasunaren sustapenari dagokion sektorekako araudian xedatutakoari jarraiki ezarri beharko dira derrigorrez, araudi horretan erregulatzen den baldintzak betez.

— Lehendik dauden eraikinetan, igogailuak eskailera kaxatan edo patioetan jarri ahal izango dira, betiere, ondorioz libre geratzen den guneak igogailuetarako exijitutako neurriak bete eta ezaugarriak baldin baditu.

— Apartekotasunez, lehendik dauden eraikuntzatan igogailuak kanpoan ezartzea baimendu ahal izango da, eraikuntza edo gune publikoaren partzela pribatua betez, betiere barruan ezartzea teknikoki exekuta ezina baldin bada, eta, hartutako ebazpen formalak eraikuntza multzoarekin bat baldin badator, mugakide den gune publikoaren erabileraren kaltetan gabe.

a patio, y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².

— Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al exterior o a patio, o, en su defecto, dispondrán de un sistema de ventilación por conducto o de ventilación forzada por medios mecánicos, que garanticen suficientemente sus condiciones de ventilación y extracción de aire.

— La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o parte superior del edificio, a los que se añadirán los conductos específicos necesarios en función de las instalaciones adoptadas en las mismas.

4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

— Los aseos serán siempre recintos independientes.

— Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

— Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

— El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación o sala, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

— Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

5. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

• Portales.

— Cumplirán con las condiciones dimensionales y de accesibilidad mínimas establecidas en la vigente legislación relativa a la supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad.

— La anchura y longitud mínimas serán de 2,00 m.

— En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja, y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas.

• Escaleras.

Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, así como la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

• Ascensores.

Resultará obligatoria su disposición de conformidad a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente referida a la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en los términos en que en la mismas se regula.

— En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para los mismos.

— Con carácter excepcional podrá autorizarse la disposición exterior del ascensor en edificaciones existentes, ocupando parcela privada de la edificación o espacio público, siempre que su implantación en el interior de los mismos resulte técnicamente inejecutable, y la resolución formal adoptada resulte acorde con el conjunto de la edificación, sin menoscabo para la correcta utilización del espacio público colindante.

69. artikulua. Baimendutako bestelako erabileretarako Beheko Solairuetako lokaletan aplika daitezkeen baldintzak.

1. Gutxieneko altuera librea.

Horrelako lokaletako gutxieneko altuera librea 40m² baino gutxiagoko azaleradun guneetan 2,60 m-koa izango da eta azalera handiagokoetan 2,80 m-koa, jarduera jakinen kokapenerako dagokion araudia tekniko eta sanitarioak exijitu ditzaizkeen bizigarritasun baldintzak betetzetik ondoriozta daitezkeen baldintzen kaltetan gabe.

Bainugela edo biltegiatarako gela lagungarrietan, bestelako erabilerarik izan ez dezaketenean, altuera librea 2,25 m-ra murriztu ahal izango da. Hala ere, ezaugarri horiek dituzten lokalak ezin izango dira pertsonak denbora luzean egoteko erabili.

2. Sarbidea.

Beheko solairuetako lokal guztiek eraikinaren kanpoaldetik zuzeneko sarbidea izango dute.

3. Gutxieneko azalera.

Lokal horietako bakoitzaren azalera erabilgarria ez da 25 m² baino txikiagoa izango, lehendik dauden eta sendotzen diren lokalena izan ezik, nahiz eta ezarritako gutxieneko azalera baldintza betetzen ez duten, edota, jarduera dela eta –loteria edo prentsa saltokiak, estankoak eta antzekoak– jarduera edo erabileraren zuzeneko jardunerako azalera hori behar ez den aparteko kasuetan.

4. Aireztapen eta argiteria.

Artikulu honetan pertsonak etengabe egoteko jasota dauden lokalen zatiak Laneko Seguritasun eta Higiene gaietan indarrean dagoen legeriak exijitutako argiteria eta aireztapen baldintzak izango ditu.

Behar horiek aurreikusiz, solairu berriko eraikinek beheko solairuko edo tarteko solairuko egoitza erakoak ez diren erabileretarako lokaletako aireztapen hodiak izan beharko dituzte, honako proportzio honetan, alegia, ke eta gasetarako tximinia hodi bat eta aireztapen hodi eskusibo bat merkataritza lokaleko azalaren 50 m² edo azalera zati bakoitzeko.

70. artikulua. Garajerako lokaletako baldintzak.

1. Gutxieneko neurriak.

Garaje plaza ireki bakoitzeko gutxieneko neurria 2,20 bider 4,50 metrokoa izango da.

2. Gutxieneko altuera librea.

Gutxieneko altuera librea lokal osoan 2,25 m-koa izango da.

3. Sarbideak.

Garajeetako sarbidea gutxieneko hiru metroko zabalera izan beharko du.

Arrapala zuzenek ezin izango dute %18ko malda baino handiagorik izan, eta itzuli edo birako arrapalek %15koa baino handiagorik. Gutxieneko zabalera 3 metrokoa izango da, bihurtuneetan behar adinako gain zabalarekin, eta, ardatzean neuritutako kurbadura erradioa gutxienez sei metrokoa izango da.

Garaje guztiek sarbidean arrapala hasi aurretik tranpagain bat izango dute, gutxieneko bost metroko fondoarekin eta %5eko gehieneko maldarekin, eta oinezkoentzako espaloiei dagokien erabilera publikoko gunea inbaditu gabe.

4. Aireztapena.

Garajeetako aireztapen baldintzak gaian indarrean dagoen araudiaren exijentzien arabera izango dira.

Artículo 69. Condiciones aplicables a los locales de Planta Baja destinados a otros usos autorizados.

1. Altura libre mínima.

La altura libre mínima en este tipo de locales será 2,60 m. en los espacios de superficie inferior a 40 m² y de 2,80 m. en los de superior superficie, sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se podrá reducir a 2,25 m., si bien los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 25 m², excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad –expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares– no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

4. Ventilación e iluminación.

La parte de los locales comprendidos en el presente Artículo destinada a la estancia continuada de personas, presentará las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, en la proporción de un conducto de chimenea para humos y gases y un conducto de ventilación exclusivo por cada 50 m² o fracción de superficie de local comercial.

Artículo 70. Condiciones de los locales destinados a garaje.

1. Dimensiones mínimas.

La dimensión mínima por plaza de garaje abierta, será de 2,20 por 4,50 metros.

2. Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,25 m. en el conjunto del local.

3. Accesos.

Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima tres metros.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18% y, las rampas de vuelta o giro, el 15%, disponiéndose una anchura mínima de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de seis metros.

Todos los garajes dispondrán en su acceso de una meseta antes de comenzar la rampa, con un fondo mínimo de cinco metros y una pendiente máxima del 5%, sin invasión de la zona de uso público correspondiente a las aceras de peatones.

4. Ventilación.

Las condiciones de ventilación de garajes se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en la materia.

71. artikulua. Kalitate baldintza orokorrak.

Arau Subsidiario hauen babesean eraikitzen diren egoitza erabileretarako eraikinek indarrean dagoen araudi orokorrak exijitutako instalazioen eraikuntza kalitate eta funtzionaltasun baldintzak beteko dituzte.

72. artikulua. Segurtasun baldintza orokorrak.

Arau Subsidiario hauen babesean egiten diren eraikuntza guztiek segurtasun eta babes araudi orokorrak exijitutako baldintza funtzional eta eraikuntzakoak beteko dituzte, eta, horien artean, bereziki, N.B.E.-C.P.I. izeneko Eraikuntzaren Oinarriko Araua, Suteen aurkako Babes Baldintzei buruzkoa, hain zuzen.

73. artikulua. Hutsuneak, leihoak eta terrazetarako irteerak babestea.

Pertsonentzat erortzeko arriskua dakarten guztietan, indarrean dagoen araudia betez, dagozkion babesak ezarriko dira.

74. artikulua. Eraikuntzen kanpoko tratamenduaren homogeneotasuna.

Eraikuntzen kanpoko tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneoa exijituko da, ingurunearen baldintzak kontuan hartuta.

Eraikin baten fatxadaren tratamenduaren aldakuntza, besteak beste, estalduraren aldakuntza, materialen aldakuntza edo zur elementuen, karelen eta balkoien diseinuarena zein terrazaren itxiera edo beheko solairuetako obra paramentuen aldakuntza, irizpide bateragarri batez planteatu beharko da, eta ondorioztatzen den fatxada osoaren plano bat aurkeztea exijituko da, hala balegokio, obraren garrantziak, interbentzioaren izaera orokorrak edo eraikinaren berezitasunak hala eskatzen badu, derrigorrezko proiektu teknikoa jasoz; hala ere, Udalak betebeharrak erretatik salbuetsi ahal izango du, aldakuntzaren garrantzi eskasa dela eta, Udaleko zerbitzu teknikoek dagokion txostenaren bitartez justifikatuta.

Eraikin baten edo eraikuntza multzo bateratu bateko Fatxaden edo elementu desberdinen pintaketa modu homogeneoan egin beharko da, eta horien parte baten edo etxebizitza bakar bati dagozkion elementuen pintatze esklusiboa debekatuko da.

75. artikulua. Teilatuen tratamendua.

Makurtutako teilatu horma ataletan nagusiki kolore naturalen teila erabiliz, bere barietateen edozeinetan.

76. artikulua. Tarteko hormen tratamendua.

Estali gabeko tarteko hormak parte direneko eraikinaren fatxadaren gainontzeko guztia bezalako estaldura izango dute.

77. artikulua. Esekitokiaren tratamendua.

Esekitokiak barruko patioetan jarri beharko dira, nagusiki; fatxadaren ezartzen direnean, kanpotiko ikuspenera galarazten duten sareta irtenbideen bidez tratatuko dira, eta, beren diseinua, eraikinaren fatxada osoan integratu beharko da.

78. artikulua. Beheko solairuetako fatxadaren tratamendua.

Eraikuntza berriko proiektuek, beren definizioen artean, eraikinaren beheko solairuko fatxadaren elementu trinkoen tratamendua ere jaso beharko dute. Elementu horiek gainontzeko guztiekin batera amaitu beharko dira, eta, berdinduz aplikatuko dira ataripeen barruko fatxadei dagokienez.

Artículo 71. Condiciones generales de calidad.

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

Artículo 72. Condiciones generales de seguridad.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, y entre ellas, de forma específica la Norma Básica de la Edificación N.B.E.-C.P.I. de Condiciones de Protección contra Incendios.

Artículo 73. Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

Artículo 74. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, acorde a las condiciones del entorno.

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, tales como la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, así como el cierre de terrazas, o la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas, deberá plantearse con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante, incluyendo, en su caso, el preceptivo proyecto técnico si la envergadura de la obra, el carácter integral de la intervención o la singularidad del edificio así lo requiriera; el Ayuntamiento, sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa relevancia de la modificación, justificada mediante el correspondiente informe de los servicios técnicos de la Corporación, así lo considerase.

El pintado de fachadas o de los distintos elementos en un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea, quedando prohibida la pintura exclusiva de parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda.

Artículo 75. Tratamiento de cubiertas.

En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja en color natural, en cualquiera de sus variedades.

Artículo 76. Tratamiento de muros medianeros.

Los muros medianeros que permanezcan al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte.

Artículo 77. Tratamiento de tendedores.

Los tendedores deberán situarse preferentemente en patios interiores; cuando se dispongan en fachada se tratarán mediante soluciones de celosía que impidan la visión directa desde el exterior, y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 78. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.

Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo, aplicables de igual forma en el caso de las fachadas interiores de los porches.

Elementu horiek fatxadaren elementu iraunkortzat joko dira, beren diseinu eta materialen tratamendua, iraunkorrak izanik, eraikin osoarekin modu koherentean konponduz; horietako batean soilik eragina izango ez duen aldakuntzaren bat egiteko, ondorioztatzen den fatxada jaso eta aipatutako tratamendu koherentzia eta tratamendua mantentzen direla bermatzen dituen plano oso bat aurkeztea exijituko da.

Ataripeen sabaiaren tratamendua zati bakoitzean uniforme izango da, egiturazko elementuen neurriei eta argiteriaren ezarpenari dagokienez, eta ageriko instalazioen ezarpena debekatuko da; era berean, ataripeen zutoinen estaldura iraunkortasun egokiko materialen bidez egin beharko da.

Partzela bereko beheko solairuetako lokalen markesinak altuera berean jarriko dira, eta Udalak diseinu eta tratamenduari buruzko xedapen egokiak erabaki ahal izango ditu, eraikin osoan konposaketa homogeneotasun egokia ziurtatzearen.

79. artikulua. Errotulu eta argidun iragarpenak.

Fatxaden paraleloan garatzen diren errotulu, argidun iragarpen edo apaingarriek gehienez ere 15 cm-ko irtenunea izango dute, fatxadaren konposizio orokorrek bat eginik ezarrit, bere eraketa orokorrak aldatu edo deformatu gabe. Perpendikularrak 2,3 m baino altuago ezarriko dira eta gehienez ere, 75 cm-ko irtenunea izango dute.

80. artikulua. Finketako bereizketa eta itxierak.

Finken arteko bereizketa eta bide publikoarekiko muga duten itxierak hesiaren gainean edo horma gaineko hesiaren gainean eraikiko dira, eta, gehienez ere, 2,00 metroko altuera izango dute, bide publikoarekiko muga dutenen artean, hormarena edo itxiera itsuarena 1,00 m-koa izanik.

Aipatutako altuerak honela kontatuko dira:

— Finkak bereiztekoetan, horma oinarritzen deneko lurra-
ren babes gutxien duen mailatik. Kasu horretan, horma 1,50 m-
koa izan daiteke.

— Bide publikoarekiko muga duten itxieretan, bide sestra-
tik.

Era berean, bereizketak edo itxierak landaredi elementu iraunkorren bitartez egin ahal izango dira, altuera muga berberak mantenduz.

81. artikulua. Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko artapena eta apaindura.

Lorategiak, patioak edo jabetza partikularreko gune askeak derrigorrez artapen eta apaindura baldintza egokietan mantenduko dira, eta beharrezko urbanizazio baldintzez hornituko dira.

Itxi gabeko eraikuntza apaingarriak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietarako eraikuntzak Arau Partikularretan berariaz adierazten diren kasu eta baldintzatan soilik onartuko dira. Horiei buruz, Udalak ingurunearekiko egokitzapen hobea izan dadin, itxiera eta tratamendu estetikoko material jakinak erabiltzea exijitu ahal izango du.

82. artikulua. Eraikuntza multzo bateragarrietako tratamendu berdintasuna.

HIA bakoitzari dagozkion garapen berriko eraikuntza multzoek fatxada tratamendu bateratua eduki beharko dute; horretarako, osatzen duten lehenengo eraikinaren eraikuntza lizentzia eskaerarekin batera, multzoaren tratamenduaren azterlan bat aurkeztuko da, erasandako jabe guztiek izenpetutakoa. Horrek gainontzeko eraikuntzak gorde beharko dituzten ezau-
garriak zehaztuko ditu.

Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán de carácter permanente, de manera coherente con el conjunto del edificio; para su modificación, que no podrá afectar solamente a alguno de ellos, se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad de tratamiento citadas se mantienen.

El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la disposición de instalaciones vistas; de igual forma, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 79. Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 15 cm., estableciéndose en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. Los perpendiculares se situarán a más de 2,3 m de altura y sobresaldrán un máximo de 75 cms.

Artículo 80. Separaciones y cierres de fincas.

La separación de fincas entre sí y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con verja o verja sobre muro y podrán tener una altura máxima de 2,00 metros, siendo la del muro o cierre ciego, no superior a 1,00 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel más desfavorable del terreno en que se apoye el muro. En este caso el muro podrá ser de 1,50 m.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma.

Podrán de igual forma realizarse las separaciones o cierres con elementos de vegetación continuos, manteniéndose las mismas limitaciones de altura.

Artículo 81. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.

Solo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalan en las Normas Particulares, y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento y tratamiento estético para su mejor adecuación al entorno.

Artículo 82. Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación.

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo correspondientes a cada A.I.U., deberán presentar un tratamiento de fachadas unitario; a estos efectos, se adjuntará a la solicitud de licencia de edificación del primero de los edificios que lo compongan, un estudio del tratamiento del conjunto, suscrito por la totalidad de los propietarios afectados, que determinará las características a las que se deberá ajustar el resto de las construcciones.

Lurzoru hiritargarran, garapeneko Plan Partzialak definituko du bere ordenantzetan hartu beharriko tratamendu orokorra.

3. KAPITULUA. EGOITZA ERAKOA EZ DEN ERABILERA KO PARTZELETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

83. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikuntza tankera arautzeko baldintza orokorrak.

Egoitza eraikoak ez diren erabileretarako partzelen modalitate desberdinak, kasu bakoitzean, eraikuntza aprobetxamendua eta ezarritako eraikuntza tankera erregulatzeko baldintzen arabera egokituko dira, Hirigintza Arau hauetako laugarren zatian, integratzen diren Hirigintza Interbentzioko Areako Hirigintza Arau Partikularretan, eta, hala balegokio, Arau hauek garatzeko formulatzen den planeamenduan adierazitako parametro orokorren barruan.

Arau Partikularrek horri buruzko zehaztapen bereziak ezarzen ez diren kasuan, edo modu partzial edo ez-osoan egiten dutenean, subsidiarioki, arau horiek kokatzen diren erabilera orokorreko gunean lagundutako erabilerak jasotzen dituzten partzeletarako ezartzen dituzten baldintza orokorrak aplikatuko dira.

Kasu bakoitzean, baimendutako eraikuntzaren lerrokadurak eta altuera eta profil baldintzak arautzen dituen parametro multzoak bere gehieneko ingurutzaila definitzen du.

Era berean, ondorioztatzen den eraikuntzak Arau Partikularretan kasu bakoitzean definitutako eraikuntza aprobetxamenduaren gehieneko mugak errespetatu beharko ditu, eta, horren ondorioz, ez da gehieneko ingurutzailaren eraikuntza baimenduko, horrek ezarritako eraikuntza aprobetxamendua gainditzea ekarri gero.

Erabilera pribatuko ez-eraikigarritzat kalifikatutako industria partzelen zatietan, instalazio elementuak, zerbitzu azpiegitura zentroak, baskulak edota biltegiak ezartzea baimenduko da, soil-soilik; elementu horiek ez dira konputatuko ezarritako eraikuntza aprobetxamenduaren mugei begira.

Hala ere, erabilera publikoko zorpeko edo ibai ubideen ertzetatik indarrean dagoen legeriak ezarritako eraikuntza debekuek erasandako zerrendatan ezin izango da eraikitako elementurik ezarri, industria partzela jakin baten parte izanda ere.

Arau Subsidiarioek definitutako aprobetxamendu eta bolumen baldintza orokorrak betetzen ez dituzten eta lehendik dauden eraikuntzen ordezko eraikuntzak derrigorrez eraikuntza erregimen berriaren arabera egokitu beharko dira.

Urbanizatutako lurreko eraikuntzaren sestrak eta babes mailak sendotzen deneko arean dagoen urbanizaziotik ondorioztatutakoak dira.

Garapen berriko areatan, zein dagoen urbanizazioa sendotzen ez denekoetan, eraikuntzaren sestrak eta babes mailak formulatu beharreko urbanizazio obra proiektuetan definitutakoak izango dira, proiektu honetan eta planeamendu espedienteetan, beren garapenean formulatzen diren Xehetasuneko Azterlanak barne, ezarritako erreferentzia mailetatik abiatuta.

Erabilera publikoko zorpeko aipatutako partzelen zatiek beren sestrak eta urbanizazio mailak integratzen direneko gune publikoei dagozkien arabera egokituko dituzte.

En el suelo urbanizable será el Plan Parcial de desarrollo quien definirá en sus ordenanzas el tratamiento de conjunto a adoptar.

CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL

Artículo 83. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

Las diversas modalidades de parcelas destinadas a usos no residenciales se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en la cuarta parte de las presentes Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares del Área de Intervención Urbanística en que se integren, y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de las presentes Normas.

En el caso de que las Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.

El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

La edificación resultante deberá respetar de igual forma los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las Normas Particulares, no autorizándose en consecuencia la construcción de la envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

En aquellas partes de las parcelas industriales calificadas como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos; estos elementos no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en aquellas franjas sometidas a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aun cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas por las Normas Subsidiarias, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en las Áreas en las que ésta se consolida.

En las Áreas de nuevo desarrollo, así como aquellas en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en el presente proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos los Estudios de Detalle que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

«Zehaztutako Antolamenduko Planoek» industria erabilerrako partzeletan definitutako partzela eraikigarrietako azalerak zehaztutako kalifikazioko arauzko zehaztapen izaera izango du, beraz, inola ere ezin izango dira tramitatzen diren Xehetasuneko Azterlanek gehitutakoak izan; hala ere, azterlan horiek eraikuntza lerrokaduren eraketa aldatu ahal izango dituzte —ez, ordea, «partzelako lerrokadurak», horiek ere, adierazitako mailan, arauzko izaera izango baitute—, eraikuntzen solairuko eraketa partzelen barruan aldatuz.

Oro har, partzela eraikigarrien barrualdean, sotoko solairu baten eraikuntza baimentzen da, eta bere altuera libre ezin izango da 2,25 m-koa baino txikiagoa ezta 3,50 m-koa baino handiagoa izan.

Oro har, baimendutako eraikuntza altuera 10,00 m-koa izango da; hala ere, Arau Partikular bakoitzean bereziki ezarritako da, eta altuera hori mugatu edo gaintitu ahal izango da, partzela bakoitzean ezarri beharreko dagokion erabilera espezifikoaren arabera, bere behar funtzionalei begirata; oro har, teilatu elementuak altuera horren gainetik 2,50 m-ra arte irten ahal izango dira, nahiz eta maila horren gainetik kokatutako gunea inola ere erabilgarria izango ez den.

Era berean, nahitaez hala eskatzen duten teknologia ezaugarriak instalazio elementuek eta industria ekipoa aipatutako altuera muga gaintitzea onartuko da; kasu horretan exijituko da elementu horiek, aholkatzen ez duten oinarriko arrazoi teknikoengatik izan ezik, elementu horiek lurraren mailan eta inoiz ez eraikuntzaren goiko solairuetan kokatzea exijituko da, beren ikusizko eragina gutxitzearen.

Industria eraikuntzetako solairuen altuera libre ez da 4,00 m-koa baino txikiagoa izango, bulegoetarako lokaletan edota zuzkidura edo ekipamendu erabileretarako partzeletako solairuetan izan ezik. Horietan, 2,50 m-tara gutxitu ahal izango da, edo beren behar funtzional desberdinetatik ondorioztatutako ezaugarrien arabera egokitu.

Industria eraikuntzetan ez da ezarritako lerrokaduretatik 80 cm baino gehiago irtetzen den hegalkinik baimentzen. Hala ere, lehendik daudenak sendotzen dira, Arau Partikularrean kontrako zehazten ez bada, behintzat.

Ekipamendu erabileretarako partzeletan, eraikuntzen berezitasuna kontuan hartuta, ez da hegalkinen eraketaren inguruko mugarik ezartzen, eta egoitza partzeletarako ezarritako arautze baldintzak erreferentziatzen hartzen dira, eta parametro horiek modu justifikatuan eraikuntza multzoaren emaitza arkitektonikoaren arabera gaintitzen duten irtenbideak hartzea justifikatu ahal izango da.

Oro har, biltegirako eta jarduera nagusiaren antzeko erabilera lagungarrietarako goitegi edo tarteko solairuen eraketa baimentzen da, baimendutako aprobetxamenduari begira konputatu gabe; bulegoetarako balira, beren erabilera eraikuntza aprobetxamenduztat konputatuko da.

84. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

Egoitza erabilerarako ez diren partzeletan, kasu bakoitzean, Hirigintza Arau hauen bigarren zatian ezarritako irizpideak bete beharko dira, baita dagozkion Arau Partikularretan zein Arau hauek garatzeko formulatzen den planeamenduan ezarritako erabilera baldintzak ere.

Aipatutako partzeletan baimendutako eraikuntzen sotoak erabilera nagusiaren erabilera lagungarriko, biltegirako eta garajerako izango dira, eta, bertan pertsonak denbora luzean egotea dakarten jarduera guztiak debekatuko dira.

La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los «Planos de Ordenación Pormenorizada», tendrá el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten; éstos, sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación, —no así las «alineaciones de parcela», que poseerán de igual forma carácter normativo al nivel señalado—, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

Se autoriza de forma general en el interior de las parcelas edificables la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no deberá ser menor de 2,25 m. ni mayor de 3,50 m.

La altura de edificación autorizada con carácter general será 10,00 m., estableciéndose no obstante específicamente en cada Norma Particular, pudiendo limitarse o superarse dicha altura en función del uso específico correspondiente a implantar en cada parcela atendiendo a sus necesidades funcionales; con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m. por encima de dicha altura los elementos de cubierta, si bien el espacio interior situado por encima de ese nivel no será en ningún caso utilizable.

De igual forma, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas así lo requieran de forma ineludible; en este caso se exigirá que dichos elementos, salvo razones técnicas fundamentadas que lo desaconsejen, se sitúen al nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación, de forma que se aminore su impacto visual.

La altura libre de las plantas en las edificaciones industriales no será inferior a 4,00 metros, salvo en aquellos locales destinados a oficinas, o en las correspondientes plantas de las parcelas destinadas a usos dotacionales o de equipamiento, donde se podrá reducir a 2,50 m., o adecuarse a las características derivadas de sus necesidades funcionales diversas.

En las edificaciones industriales no se autorizan vuelos que sobresalgan más de 80 cms de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose sin embargo los preexistentes, salvo especificación a contrario en la Norma Particular.

En las parcelas destinadas a usos de equipamiento, atendiendo a la singularidad de las edificaciones, no se establecen limitaciones relativas a la disposición de vuelos, adoptándose como referencia las condiciones de regulación establecidas para las parcelas residenciales pudiendo justificarse la adopción de soluciones que superen dichos parámetros de manera justificada en función del resultado arquitectónico del conjunto de la unidad edificatoria.

Se autoriza con carácter general la disposición de altillos o entreplantas con destino a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, sin que éstos sean computados a efectos del aprovechamiento autorizado; en el caso de destinarse al uso de oficinas, su superficie se computará como aprovechamiento edificatorio.

Artículo 84. Condiciones generales de uso.

En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios establecidos en la segunda parte de las presentes Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de las presentes Normas.

Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán exclusivamente a la disposición de usos auxiliares del principal, almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

Sestra gainean eraiki ezineko partzela azalera pribatuak ibilgailuen maniobra eta aparkalekurako izango dira, barne bideetarako, aire libreko biltegiarako, instalazio elementuetarako edota lorategietarako.

85. artikulua. Funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza kalitateari buruzko baldintza orokorrak.

1. Egoitza erabileretarako ez diren partzeletan eraikitzen edo ezartzen diren eraikuntza eta instalazioek araudi orokorrak eta aplika daitezkeen eta indarrean dauden legezko xedapenek exijitutako funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza kalitateari buruzko baldintzak bete beharko dituzte.

2. Zamalanetarako guneak.

Industria eraikin guztiak zein hala eskatzen duten gainontzeko guztiak, beren barnealdean edo sestra gainean eraikita ez dauden beren gune pribatuetan salgaien zamalanetarako gune bat eduki beharko dute, biltegi, industria edo dagokion jarduerarako lokalek gune horretarako sarbidea izanik, eta kamioi plaza baterako nahiko edukiera eta ibilgailuen sarrera eta irteera ahalbidetzen duen sarbidearekin.

Jarduera eraikinaren goiko solairu batean garatzen bada, eta ezaugarri egokiak dituen bertarako sarbiderako arrapalarik ez badu, gune hori beheko solairuan edo partzelaren sestra gainean eraiki gabeko gune pribatuan eduki beharko du, baita bere maila berean, karga jasogailu baten bidez aurrekoarekin konektatutako zamalanetarako ateondo bat ere.

3. Garajeen ezaugarriak.

Sotoetan, erdi sotoetan edo estalitako sestren gaineko solairuetan egokitutako garajeek egoitza erabilerako partzeletarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.

4. Argiteria eta aireztapen baldintza orokorrak.

Lana egiten den lokaletan, gaian indarrean dagoen legeriak exijitutako argiteria eta aireztapen baldintzak beteko dituzte.

5. Higiene zerbitzuen zuzkidura.

Egoitza eraikoak ez diren partzeletan kokatutako eraikinek indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoari jarraiki, higiene zerbitzuak edukiko dituzte.

86. artikulua. Tratamendu estetiko baldintzak.

Industria partzela guztiak beren perimetroan itxiera bat eduki ahal izango dute, eta egoitza partzeletarako Arau hauetan exijitutako baldintzak bete beharko ditu.

Udalak ingurumen eta paisaiari dagokienez, elementu teknikoaren eta aire libreko biltegien instalazioak ekar dezakeen kontrako eragina gutxieteko neurriak hartzeko exijitu ahal izango du.

87. artikulua. Baldintza partikularrak.

1. Eraikuntza aprobetxamendu eta partzelatze baldintzak.

Aprobetxamendu eta partzelatze baldintzak, kasu bakoitzean, partzelak integratzen direneko Areatan dagozkion Arau Partikularretan ezarritakoak izango dira.

2. Erabilera baldintzak.

Egoitza eraikoak ez diren erabileretarako partzelen erabilera erregimena Hirigintza Arau hauetako bigarren zatian, Kalifikazio Orokorrean eta Zehaztutako Kalifikazioan hurrenez hurren, baita dagozkion Arau Partikularretan ere.

Las superficies privadas de parcela no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Artículo 85. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. Las construcciones e instalaciones que se construyan o implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general y las disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

2. Espacios de carga y descarga.

Todo edificio industrial, así como los restantes que lo requieran, deberá disponer en su interior, o en sus espacios privados no edificados sobre rasante, de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, con capacidad suficiente para una plaza de camión y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la actividad se desarrolla en una planta alta del edificio y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con la citada zona en planta baja o en el espacio privado no edificado sobre rasante de la parcela, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

3. Características de los garajes.

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

4. Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales donde se realice el trabajo dispondrán de las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la vigente legislación en la materia.

5. Dotación de servicios higiénicos.

Los edificios situados en parcelas no residenciales dispondrán de los servicios de higiene necesarios conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 86. Condiciones de tratamiento estético.

Todas las parcelas industriales podrán disponer de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Normas para las parcelas residenciales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Artículo 87. Condiciones particulares.

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio y parcelación.

Las condiciones de aprovechamiento y parcelación serán, en cada caso, las establecidas en las Normas Particulares correspondientes del Área donde se integran las parcelas.

2. Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido en la parte segunda, Calificación Global y Calificación Pormenorizada respectivamente, de las presentes Normas Urbanísticas, y en las correspondientes Normas Particulares.

3. Funtzionaltasun baldintza orokorrak.

Industria partzelatan, behar adina gune libre egokiak eduki beharko dira, zamalan mugimendu guztiak barnealdean egin daitezten.

Aparkamendu zuzkidura dagokion Arau Partikularrean definituko da. Definitu ezean, eraikitako 100 m² bakoitzeko, plaza bat aurreikusiko da.

88. artikulua. Beste partzela batzuei aplikatu dakizkiekeen baldintza orokorrak.

Egoitza edo industria erabilerarako ez diren partzelatan, subsidiarioki, erabilera horietarako formulatutako Ordenantzak aplikatuko dira, asimilazioz, aplikazio hori koherente eta bidezkoa den kasu guztietan.

Interpretazio gatazkarik sortuz gero, Udalak, Udal Zerbitzu Teknikoek alde aurretik txostena eginda, dagozkion aplikazio irizpideak definituko ditu.

4. KAPITULUA. ORO HAR LURZORU EZ HIRITARGARRIAN APLIKATU DAITEZKEEN XEDAPENAK

89. artikulua. Lurzoru Hiritarrezinean Ordenantza Erregulatuak aplikatzeko arauko erreferentzia.

Lurzoru hiritarrezinean eraikuntzak ezartzea horrela kalifikatutako erabilera orokorreko guneetarako ezarritako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorraren arabera izango da.

Era berean, lurzoru hiritarrezinean ezartzen diren eraikin eta eraikuntzek indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako landa ingurunearekiko egokitzapen baldintza orokorra bete beharko dute, hain zuzen ere, kapitulu honetako artikuluetan garatzen dena.

90. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak.

1. Kokapen baldintzak.

Udalak arau hauetan ezartzen direnekiko eraikuntza erantsien kokapenari buruzko baldintzak ezarri ahal izango ditu, funtsean, eraikuntzen paisaia edo ingurumen eragina gutxitzearen, edota, higiene, osasungarritasun, segurtasun eta egokiak diren beste hainbat arrazoi direla medio, eraikuntza berriko zein lehendik dauden eraikuntzak zabaldu edo ordezkatzeko kasuetan.

Oro har, ezin izango da inolako egoitza eraikuntza berririk eraiki, 350 kotaren gainetik, Gipuzkoako Foru Aldundiko 1:5.000 eskalako altxamenduen gainetik neurtuta.

2. Eraikuntzen tankera eta bolumen baldintzak.

Eraikuntzak, bolumetria eta eraketa orokorrari dagokienez, gunean dauden ohiko eraikuntzen tipologiaren arabera egokitu dira.

Nagusiki bolumetria xume bati erantzun diote, isuritako teilatuekin, bi, hiru edo lau isurialdeekin, eta %40 baino malda txikiagoarekin. Ez dira txapitula edo terrazadun irtenbiderik baimenduko, estalki lau eta asimilatutakoen bidez, 9 m²-ko azalera gaindituz gero, eta, beren erabilera eraikuntza berezietan salbuetsiko da, besteak beste, abeltzaintza ukuilu, baserri, silo eta antzeko beste batzuetan, horietan, apartekotasunez eta modu justifikatuan beren ezarpena baimendu ahal izango da.

3. Condiciones generales de funcionalidad.

En las parcelas industriales se deberán disponer espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

La dotación de aparcamiento se definirá en la Norma Particular correspondiente. Caso de no definirse se preverá una plaza por cada 100 m² construidos.

Artículo 88. Condiciones generales aplicables a otras parcelas.

En las parcelas de uso distinto al residencial o industrial, se aplicarán con carácter subsidiario las Ordenanzas formuladas para los citados usos, por asimilación, en todos aquellos casos en que la misma resulta congruente y procedente.

En los supuestos en que se susciten conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

CAPITULO 4. DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 89. Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Regulatoras en Suelo No Urbanizable.

La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.

De igual forma las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación urbanística vigente, que se desarrolla en el artículo del presente capítulo.

Artículo 90. Condiciones generales de edificación y urbanización.

1. Condiciones de emplazamiento.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes normas, con el objeto, fundamentalmente, de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones, o bien por motivos de higiene, salubridad, seguridad, y otras razones que resulten oportunas, tanto en los supuestos de nueva edificación como en los supuestos de ampliación o sustitución de edificaciones preexistentes.

Como norma general no se podrá construir ninguna nueva edificación residencial cuando se sitúe por encima de la cota 350, medida sobre los levantamientos a escala 1:5.000 de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en 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%, no autorizándose las soluciones amansardadas o las soluciones aterrazadas mediante cubiertas planas y asimiladas, siempre que sobrepasen los 9 m² de superficie y exceptuándose su utilización en construcciones singulares, tales como edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, y otra similares, en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación.

Eraikuntzaren gehieneko profila sestra gaineko bi solairu-koa izango da eta, horrez gain, soto eta erdi sotoen eraikuntza onartuko da, gehienez ere, sestra azpiko bi solairuena, zein teilatupeko ondorioztatzen diren guneen erabilera ere.

Eraikuntzaren gehieneko altuera 7,50 m-koa izango da, horizontalki eraturako teilatu hegalei dagokienez, eta 9,50 m-koa fatxadaren eraturako goihabeari dagokionez; bi kasuetan, neurri horiek lurrarekiko eraikinaren puntu ertain bakoitzetik abiatuta hartuko dira.

Teilatu hegalek 1,50 m-ko gehieneko hegalkina izango dute eta begiratoki eta balkoiek ez dute 1 metroko hegalkina gaintuko. Gainera, ezin izango da hegalkin edota begiratokirik ezarri, solairu bakoitzeko fatxada bakoitzaren luzeraren %30 baino gehiagotan.

Muga horiek ez zaizkio landa erabileretarako eraikuntza eta instalazioei aplikatuko, etxebizitza erabilgarriaren, edo zerbitzu azpiegituren erabilera izan ezik, nahitaez saihestu ezineko egokitzapen funtzionaleko baldintzak direla eta gaintitu behar badituzte.

Edonola ere, aipatutako eraikuntza eta instalazioek ondorengo parametro hauen arabera egokitu beharko dira:

- Eraikuntzaren gehieneko luzera: 50,00 m.
- Eraikineko gehieneko solairuko okupazioa: 1.000,00 m²
- Eraikin bakoitzeko gehieneko sabai eraikigarriaren azalera: 1.200,00 m²(t).

Solairuko okupazioa eta ezarritako gehieneko aprobetxamenduari aipatutako parametro erregulatuak apartekotasunez gaintitu ahal izango dira, modu justifikatuan, egokitzapen funtzionaleko eskakizun proportzional eta aprobetxamendurako egokiei erantzuten dietenean, alde aurretik baimena emanda eta gaian eskumena duen Foru Departamentuak ezarzen dituen baldintzak betez.

3. Eraikuntzen kanpoko tratamenduko baldintzak.

Fatxadaren material gisa, pintatutako entokatzea, nagusiki kolore zurian eta, edonola ere, tonu argitan, eta harria erabiliko dira. Berariaz debekatuko dira hormigoizko blokez eta bistako adreiluz egindako akaberak, fatxadaren tratamendu integral gisa, baina azken horren erabilera partziala onartzen da, nagusiki «landa adreiluaren» aldagaian, eta, baldintza berberetan, akaberarako material gisa, egurra erabiltzea onartzen da, pintatu edo bernizatua.

Teilatuko material gisa, nagusiki zeramikazko teila kurbo edo mistoa erabiliko da, eta antzeko kolore eta testurako bestelako materialak erabiltzea baimentzen da —hormigoizko teilak, fibrozementuzko edo kolore gorriak aurre lakatutako txapazko plakak—. Azken horien erabilera abeltzaintza ustiapenaren eraikin lagunarietara mugatzen da.

Oro har, kolore, testura eta akabera eratan guneko ohiko landa eraikuntzetan erabilikoekiko nabarmen desberdinak diren materialen erabilera saihestuko da, eta Udalari dagokio material horiek landa gunearikiko egokiak diren ala ez zehaztea.

Etxebizitzetarako eraikinen zaharberitze edo beritze integralaren interbentzioek, zein zabaltze edo eraikuntza berrikoek, partzela eta jabetza bereko bigarren mailako eraikuntzen ingurumen egokitzapena ekarriko dute berekin, lehendik dauden eta eraikuntza eta bere ingurunearen multzoaren tratamendu estetikoko baldintzak desitxuratzen dituzten txabola eta eranskin eskas eta degradatzeko modukoak ezabatzeko asmoz.

4. Urbanizazio eta ingurunearen tratamenduko baldintzak.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos, máximo de dos plantas bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,50 m. en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 9,50 m. en cuanto a la cumbrera dispuesta en fachada; en ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos medios de contacto del edificio con el terreno.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m y los miradores y balcones no sobrepasarán el vuelo de 1 metro. No podrán disponerse además vuelos y/o miradores en más de un 30% de la longitud de cada fachada en cada planta.

Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.
- Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m²
- Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).

Los citados parámetros reguladores de la ocupación en planta y aprovechamiento máximo establecido, podrán superarse con carácter excepcional cuando, justificadamente, respondan a requisitos de adecuación funcional, proporcionales y adecuados al aprovechamiento, previa autorización y en los términos que establezca el Departamento Foral competente en la materia.

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón y el ladrillo cara vista como tratamiento integral de fachada, si bien se admite la utilización parcial de este último, preferiblemente en su variante de «ladrillo rústico», admitiéndose en estas mismas condiciones la utilización de la madera como material de acabado, pintada o barnizada.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o mixta, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares, —como las tejas de hormigón, placas de fibrocemento o chapa prelacada, en color rojo—, limitándose la disposición de estos últimos a los edificios auxiliares de la explotación ganadera.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

Las intervenciones de restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda, así como las de ampliación o nueva edificación, conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones secundarias ubicadas en la misma parcela y propiedad, tendentes a la eliminación de las chabolas y añadidos precarios o degradantes preexistentes que distorsionen las condiciones de tratamiento estético del conjunto de la edificación y del entorno.

4. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Finka itxierak zuhaixkez egindako hesi bizizkoak izango dira, nagusiki, edota gehienbat harriz eraikitako fabrika obrako horma bidez. Metalez edo makilez eta alanbrezko zarpiatu eta pintatutako akaberak onartuko dira, eta kalitate baxuko ageriko hormigoizko hormak eta zarpiatu gabeko hormigoizko blokezkoak debekatuko dira.

Itxiera itsuen altuera ez da 1,00 m baino handiagoa izango, eta altuera hori 2,00 m-ra arte altxatu ahal izango da sare edo hesiz egindako itxierarekin, landare itxiera jarraituek inola ere 2,00 m-ko altuera gainditu ezin izango duten bitartean; itxiera guztiek bide publikoekiko finkako mugetatik 80 cm-ko gutxieneko distantzia izango dute, edo, bestela, bere Udal Ordenantzan edo dagokion sektorekako legerian Errepideen Foru Aran ezarritako erregimenaren peko erasandako errepide edo bideak badira, ezarri eta erregulatzen den distantzian.

Eustormak ageriko harlangaitzezko akabera izango dute.

Solairu berriko eraikuntzen paisaiako eragina gutxitzearen, Udalak ingurunean espezie autoktonoetako zuhaitzak landatzeko exijitu ahal izango du, 500 m³ eraikuntzako zuhaitz bateko gutxieneko proportzioan.

Eraikuntza berriak ezartzea baimentzen den partzeletan –ekipamendu eta zerbitzu azpiegituretarako direnak salbu, exigentzia hori objektiboki beharrezkoa ez den kasuetan– kapitulu honetan ezarritako baldintzatan, ibilgailuentzako sarbidea izan beharko dute, baita ur hornikuntza, saneamendua, elektrizitate hornikuntza eta kanpoko argiteria ere; horietako zerbitzuren bat ez balego edo behar diren baldintzak beteko ez balitu, eskatzaileak bere ezarpen edo hobekuntza bermatu beharko du bere kargura; bestela, Udalak eskatutako lizentziari uko egin ahal izango dio. Landa erakoak ez diren erabilerak ezarri gero, betebeharrak hori sare orokor, bide sare eta hiri zerbitzuetako sarera zabal liteke, beren ahalmena eskatutako jardueraren garapen egokirako nahikoa ez balitz.

5. Telefonía, telekomunikazio eta telebista antenak paisaian integratzea.

Antena eta etxola hartzaileen kokapenari dagokionez, Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, paisaian zein nekazaritza eta baso aprobetxamenduen gain izan dezaketen eragina gutxitzearen.

Edonola ere, horrelako antena bat kokatu eta abian jartzeko lehenengo lizentzia emateko, eskatzaileak derrigorrez konpromiso bat sinatu eta eman beharko du, bertan, bere dorrearen erabilera operadore berrien instalaziorako lagatzeko konpromisoa hartuz.

Lizentzia eskatzen duten hurrengo operadoreek lehendik dagoen antena batekiko 300 m baino hurbilagoako kokapen batean eskatuz gero, lehendik kokatutakoa erabili beharko dute, eta, hori bai, etxola lagungarriak ezarri ahal izango dituzte.

6. Airetikoko lineak paisaian integratzea.

Airetikoko linea elektrikoa zein telefonikoetako elementuen trazadura eta eraketari dagokionez, Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu, paisaian zein nekazaritza eta baso aprobetxamenduen gain izan dezaketen eragina gutxitzearen.

7. Bizigarritasun baldintzak.

Lurzoru hiritarrezinean baimendutako eraikuntzetan, hala balegokio, lurzoru hiritarrari dagozkion ordenantzetan antzeko guneetarako ezarritako pieza, gelen gutxieneko neurriei, aireztapenari eta argiteriari dagozkien bizigarritasun baldintzak aplikatu dira, honako salbuespen honekin, alegia, Arau hauen

Los cierres de fincas serán preferentemente a base de seto vivo realizado con plantas arbustivas, o mediante muros de obra de fábrica contruidos preferentemente en piedra, admitiéndose acabados raseados y pintados, metálicos, o de estacas y alambre, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón no raseados.

La altura de los cierres ciegos no será superior a 1,00 m., pudiéndose elevar la altura hasta los 2,00 m con cierre de malla o verja, en tanto que en los cierres vegetales continuos no se superará en ningún caso la altura de 2,00 m.; todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos, o a la que se establezca y regule, en su Ordenanza Municipal, o legislación sectorial correspondiente si se trata de carreteras o caminos afectos al régimen establecido en la Norma Foral de Carreteras.

Los muros de contención se acabarán con mampostería vista.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la proporción mínima de un árbol por cada 50 m³ de edificación.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones, –con excepción de las que se destinen a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria–, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior; si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales, a las redes generales, viaria y de servicios urbanos, cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5. Integración paisajística de las antenas de telefonía, telecomunicación y televisión.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente a la ubicación de las antenas y casetas receptoras, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

En cualquier caso y para la concesión de la primera licencia para la ubicación y puesta en funcionamiento de una antena de este tipo, será requisito indispensable la firma y entrega de un compromiso por parte del solicitante, en el cual se comprometa a ceder el uso de su torre para la instalación de nuevos operadores.

Los siguientes operadores solicitantes de licencia, caso de solicitarla en una ubicación situada a menos de 300 metros de una antena existente, deberán hacer uso de la antena ya colocada, pudiendo disponer eso sí, de nuevas casetas auxiliares.

6. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

7. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano, con la excepcionalidad de los

Katalogoan jasotako eraikinen gaineko birgaitze interbentzio kasuei dagokienarekin, horietan, hutsune berriak ireki edo lehendik daudenak aldatzea saihesten duten fatxada tratamenduko baldintzak gordetzeko exigentzia solairu berriko eraikuntzetan orokorrean exijitutako aireztapen eta argiteria baldintzen betetze zorrotzaren gainean nagusituko baitira.

Abeltzaintza ukuiluetarako eraikuntzak, baserriak barne, industria erabileretarako asimilatutako lantokitak joko dira, beren bizigarritasun baldintzak betetzeari begira, eta, aplikatu daitekeen araudi tekniko eta sanitarekoa bete beharko da horietan.

91. artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurre fabrikatutako eraikuntzen ezarpena.

Aurre fabrikatutako eraikuntzen, finko edo mugikorrek izanik, karabanen edo gela, lojamendu edo aisialdirako leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementuren ezarpen egonkorra, etengabe zein aldizka, ondorio guztietarako, etxebizitza erabilerarako eraikuntza berriztat joko da, eta, horrelako eraikuntza mota horretarako exijitutako baldintza guztiak aplikatu ahal izango zaizkio.

92. artikulua. Landa errepide eta bideak.

Berariaz, Komunikazio Sistema Orokorreko gisa kalifikatuta, lurzoru hiritarrezinean dauden landa errepide eta bideek izango dute kontsiderazio hori, baita udalerriko landa bide nagusien sarean jasotzat jotzen diren besteak, edota, Arau hauek onartzerakoan, Artikulu honetan bertan exijitutako baldintzak betetzen dituztenak eta dagokien Udal Ordenantzen arabera, aipatutako kontsiderazioa hartzen dutenak ere.

Errepide eta bide berriak irekitzea erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko irizpideetan oinarrituta soilik baimenduko da, edota lehenik dauden eta antolamenduz kanpokotzat aitortu ez diren eraikuntza partikularretarako sarbidea emateko.

Zaku hondo baten amaituz gero, azken muturrean ibilgailuen maniobratzeko ahalmena bermatu beharko da; era berean, ageriko ezintasuna izan ezik, gutxienez, 300 m bakoitzeko zabaltze guneak ezarriko dira, bi ibilgailu elkar gurutzatzea zein norabide aldaketa ahalbidetzarren.

Udalak lehendik dagoen landa errepide eta bide sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, zuzenean, erasandako lurren desjabetzeari begira, erabilgarritasun publikoko aitortpena inplizitu eramango duten dagozkien obra arrunten proiektuak formulatuz, edo, bestela, bide horiek erabiltzen duten erabilera eta eraikuntza berrien baimena behar diren hobekuntza eta zabaltze baldintzak betetzearen pean jarri.

Landa eraikoak ez diren erabileretarako solairu berriko eraikuntzek, lurzoru hiritarrezinean ezartzen direnek, hain zuzen, aipatutako errepide edo bideren batetik sarbidea izan, eta horietatik 10 m baino urutiago eta 100 m baino hurbilago kokatu beharko dute.

Era berean, asfalto edo hormigoizko zoladura eta 4,00 m-ko gutxienezko zabalera duten errepide edo bideetatik egin beharko da horietarako sarrera.

Landa erabileretarako solairu berriko eraikuntzek, gutxienez, errepide eta bide horietatik 10 m-ko distantzia izango dute.

Lurzoru hiritarrezineko errepide eta bideetatik paisaiaren pertzepzioaren babesa dela eta, beren aparteko balioak hala justifikatzen duen kasuetan, eraikuntza ahalmenak edo zuhaitzak landatzea modu berezian mugatu ahal izango da.

supuestos de intervenciones de rehabilitación sobre edificios incluidos en el Catálogo de las presentes Normas, en los que la exigencia 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 considerados como lugares de trabajo, asimilados 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.

Artículo 91. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 92. Carreteras y caminos rurales.

Tendrán esta consideración las carreteras y caminos rurales públicos existentes en el suelo no urbanizable, calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones, así como aquellos otros que se consideran incluidos en la red de caminos rurales principales del término municipal, o los que en el momento de la aprobación de las presentes Normas reúnan las condiciones exigidas en este mismo Artículo, y, en función de la correspondiente Ordenanza Municipal, tengan o adquieran la citada consideración.

La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final; 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.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes, que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

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 reseñados, y situarse a una distancia superior a 10 m. e inferior a 100 m. de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan de igual forma de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 4,00 m.

Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10 m. de esas carreteras y caminos.

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.

93. artikulua. Ibilgailuentzako pista.

Debekatuta dago lurzoru hiritarrezinean pista irekitzea, beren xedea justifikatzen ez denean, landa gunearen ustiapeneko jardueraren bati erantzuten ez dionean, edo baimendutako obra edo eraikuntzaren parte ez direnean.

94. artikulua. Zuhaitzen babesa.

Babestutako zuhaitzi gunek Arau hauek onartzerakoan, udalerrian dauden garrantzizko zuhaitz autoktonoen masa bereziak dira. Horien artean, Ingurumen Hobekuntzako Gune Hiritarrezinei dagozkienak jasotzen dira.

Gune horietan zuhaitz mozketak eta interbentzio sunstiziale edo degradatzeko modukoak debeketzen dira, beren hobekuntzarako garbiketa eta bakanketen, lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntza edo instalazioak egiteko ezinbestekoak direnen eta baso baliabideen bidezko ustiapenak justifikatzen dituenen salbuespenarekin, horri buruz beharrezkoak diren baimenen kaltetan gabe, betiere, antzeko ezaugarriekin, jatorrizko baso masaren zaharberritzea bermatzen bada.

Edozein arrazoi dela eta, erabat edo partzialki suntsitzen diren babestutako zuhaitz gunek eta baso masak, ustekabean bada ere, beren titularrek jatorrizkoen antzeko ezaugarriez zaharberritu beharko dituzte.

95. artikulua. Lur azpiko uren babesa.

Lur azpiko uren kutsadura jasan dezaketen gunetzat, Eusko Jaurlaritzak argitaratu eta prestatutako xedapen, dokumentu eta proiektuetan horrela definitutako udalerriko lurzorua jotzen dira.

Gune horietan, beren toxikotasuna, edo beren konposaketa kimiko edo bakteriologiakoa dela eta, gune horietan lur azpiko uren kutsadura arrisku nabarmenak dituzten isurkiak eragin ditzaketen jardueren ezarpena debekatzen da, besteak beste, isurkien hondakindegiak, zerbitzu estazioak eta antzeko eraginen bestelakoak.

Akuifero ahul gune horietan, ez da inola ere baimenduko ez simaurtegien edo putzu beltzen kokapena, ezta gorotzen isurkia ere.

96. artikulua. Ibai ubideen babesa.

Kokapen berriko eraikuntzek ibai ubideekiko dagokien Sektorekako Planean adierazitako gutxienezko distantzia izango dute.

Distantzia hori ez zaie ibai ubideen erabilera eta aprobetxamendurako eraikuntzei aplikatuko, ezta indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, gaian eskumena duen Administrazioak baimendutakoak diren zuzkidura publikoei lotutako ere, esate baterako bide edo zerbitzu azpiegiturei lotutako ere.

Abeltzaintza hondakinei dagokienez, beren biltegirako, simaurtegi edo putzu beltzetarako, zein ureztatzeko beren erabilerrako, edozein ubiderekiko 10 m-ko gutxieneko babes zerrenda bat ezartzen da, eta, hor ezin izango da isurkin edo ureztatzerik kokatu edo egin.

97. artikulua. Landa erakoak ez diren eraikinetako suteen aurkako babesa.

Landa erakoak ez diren baso guneetatik hurbil dauden eraikuntzek edo landa erabileren etxebizitza lagungarriek baso landatzeetatik 30 m baino gehiagoko distantzia bat izan beharko dute. Beren ingurunean, zuhaixka edo landarerik gabeko zerrenda bat izan beharko dute, suteak zabaltzea saihestearren.

Artículo 93. Pistas para vehículos.

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que hayan sido autorizadas.

Artículo 94. Protección del arbolado.

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas singulares de arbolado autóctono de entidad existentes en el término municipal en el momento de aprobación de las presentes Normas, entre las que se incluyen las correspondientes a las Zonas No Urbanizables de Mejora Ambiental.

En estas zonas se prohíben 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 aquellas que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que fueran destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

Artículo 95. Protección de las aguas subterráneas.

Se califican como Areas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas los suelos del término municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco.

En esas áreas se prohíbe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertederos de residuos, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

No se permitirá en ningún caso el emplazamiento de estercoleros o fosas de purines, ni el vertido de deyecciones, en estas zonas de vulnerabilidad de acuíferos.

Artículo 96. Protección de cauces fluviales.

Las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales las distancias mínimas señaladas en el Plan Sectorial correspondiente.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas, como viario o infraestructuras de servicios, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

En el caso de los residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento, estercoleros o fosas de purines, como su utilización para el riego, se establece una franja mínima de protección de 10 m. de cualquier curso de agua, donde no podrán emplazarse ni efectuarse su vertido o riego.

Artículo 97. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.

Las edificaciones situadas en la proximidad de áreas forestales destinadas a usos no rurales o las viviendas auxiliares de los usos rurales, se deberán disponer a una distancia no inferior a 30 m. de las plantaciones forestales, disponiendo en su perímetro de una franja libre de arbustos o vegetación, que impida la propagación de incendios.

Bestalde, suhiltzaile zerbitzuek erabiltzeko, sarbide eta maniobra baldintza egokiak ere eduki beharko dira.

Edonola ere, Baso Guneetatik hurbil kokatutako eraikuntzen suteen aurka, segurtasunaren inguruko prebentzio neurriak baimentzeko eskumena duen organismoak xedatzen dituenak izango dira, Gipuzkoako mendiei buruz, indarrean dagoen legerian araututakoari jarraiki.

98. artikulua. Lurraren egokitzapenak.

Lurzoru Hiritarrezineko mota guztietako lurren egokitzapenek, eta, horien artean, lurren edo zaborren bidezko betelan edo bizigabeko hondakinek Autonomia Erkidegoko Ingurumeneko Babesaz arduratzen den Erakundeak baimendutakoak izan beharko dute, udal lizentzia eskuratu aurretik, Bizi gabeko eta Bizigabe Bilakatutako Hondakinen Kudeaketari buruz indarrean dagoen legerian eta bere garapenean formulatutako xedapenetan ezarritako baldintzatan.

Horrelako isurkiak nekazaritza eta abeltzaintza guneetan, landazabaletan eta baso gune ekoizleetan egin ahal izango dira, soil-soilik.

99. artikulua. Ingurumen babes eta integrazioa.

Oro har, gaian indarrean dagoen legerian horri buruz xedatutakoa aplikatuko da.

Egin nahi diren mota guztietako indusketetan, obren titularrak landaredi naturala berrezarri beharko du, behar den landare lurraren geruza barne, obrak direla eta, suntsituta dagoeneko lur azaleretan; neurri horiek beraiek trazadura doikuntza berriak egitean erabili gabe geratzen diren errepide zati eta bideetan ere hartuko dira, oraindik gordetzen den zoladura alde aurretik altxatuta.

Oro har, zabor eta hondarren isurkia dagokion kontrolatutako zabortegian egingo da; apartekotasunez, Udalak baimendutako obren parte gisa egindako indusketetatik datozen lurren isurkia baimendu ahal izango du, lurren jabeak eskatzen duenean, nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarako aukerak hobetu edo beren jabetzapeko lurraren sestak Arau hauetan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenen arabera egokitzearen; kasu horretan, —proiektu tekniko bat alde aurretik eginda, interbentzioaren neurriari edo ingurunearen ezaugarri bereziei begiratuta, beharrezkoa denean—, egin beharreko drainatze egoki bat, erasan litezkeen elementu naturalen edo eraikitakoen babes nahikoa, ondorioztatzen diren profilak lurrean integratzea eta erasandako gunearen azalera berreskuratzea ziurtatu beharko da.

5. KAPITULUA. LURZORU HIRITARGARRIKO BAIMENDUTAKO ERABILEREN KOKAPENAREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

100. artikulua. Nekazaritza ustiapenak eta egoitza erabilerak lagungarriak.

1. Definizioa.

Arau Subsidiario hauetan xedatutakoari begira, eta, bereziki, eraikuntzen eta berari lotutako instalazioen ezarpenari begira, nekazaritza ustiapentzat «nekazaritza ekoizpenerako, merkatu xedeekin nagusiki, bere titularrak edo baterako titularrak enpresa moduan antolatutako ondasun eta eskubide multzoa» jotzen da «berez, unitate tekniko eta ekonomikoa osatuz, eta, oro har, ekoizpen baliabide berberen eta kudeaketa baka-

Deberán disponerse además de adecuadas condiciones de acceso y maniobra para su utilización por los servicios de extinción.

Las medidas preventivas en relación con la seguridad frente a los incendios de las edificaciones situadas en la proximidad de Areas forestales serán en cualquier caso las que disponga el organismo competente para su autorización, conforme a lo regulado en la legislación vigente en materia de montes de Gipuzkoa.

Artículo 98. Acondicionamientos del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable y entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

Este tipo de vertidos únicamente podrá realizarse en las zonas rurales agroganadera y de campiña y forestal productiva.

Artículo 99. Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras; esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado; excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado; en tal caso, se deberá asegurar, —previa elaboración de un proyecto técnico, 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.

CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 100. Explotaciones agrarias y usos auxiliares residenciales.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias y en particular a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria «el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracte-

rraren erabilera ezaugarri izanik», eta, dagokien ziurtatze edo kreditatzearen bitartez, nekazaritza gaietan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentuak hala aitortuta.

Beraz, oro har, nekazaritza ustiapen komun bati, berria edo lehendik dagoena izanik, lotutako eraikuntza berriak ezartzeko, alde zurretik, aipatutako erakundearen ziurtatzea exijituko da, bere titularrak nekazaritza ekoizleak direla, ustiapenak kasu bakoitzean exijitutako gutxieneko neurri eta ekoizpen bideragarritasun baldintzak betetzen dituela eta instalazioak indarrean dagoen eta kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen araudiaren araberakoak direla kreditatuz.

2. Gutxieneko partzela.

Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapen berri bat ezartzeko behar den gutxieneko azalera zehazteko, 20.000 m²-tan ezartzen da, eta, kasu bakoitzean, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak eskumena duen erakundeak bere bideragarritasuna zehazteari buruz ezartzen duena.

3. Eraikuntza eta urbanizazioari buruzko baldintza orokorrak.

A) Oro har, eraikuntzek Hirigintza Arau hauetan exijitutako baldintzak beteko dituzte.

Hala ere, aipatutako baldintzak justifikatuta gaudituz ahal izango dira, finkaren izaera, zabalera edo erabilerarekiko proposatutako eraikuntzaren egokitzapenaren arabera, baimena emateko eskumena duen Foru Aldundiaren iritziz, egokituz jotzen badu, aprobetxamenduen neurriaren arabera eta proportzionala delako edota Nekazaritza Administrazioaren plan edo Arauen arabera egokitzen delako.

B) Ustiapenean egoitza erabilera lagungarriko baserri edo eraikin bat dagoenean, bestelako erabilera lagungarrietarako gainontzeko eraikuntzak nagusiki aipatutako eraikinarekin batera edo berari atxikita eratuko da eta, bere eraikuntzan, berekin bat datozen material eta irtenbide arkitektonikoak erabiliko dira; hala ere, dauden egoitza erabileren erosotasun edo osasun baldintzak —ukuilu, baserri eta antzekoen ezarpena— edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak beharrezko egingo balu, eraikuntza lagungarri horietatik salbuetsitako eraiketa baimenduko da.

Aipatutako baserri edo eraikinaren zaharberritze edo berrikuntza integralak, bere barneko banaketaren arrazionalizatzearekin bat eginik, txabolak, erantsitako eskasak eta hurbileko teilapeak kentzea ekarriko du, eraikin osoaren eta bere inguruarenean eraketa eta itxura hobetzearen.

Helburu horrekin egin beharreko obrek eraikuntzaren oinarriko ezaugarriak errespetatu beharko dituzte, baita, horrelakorik izanez gero, bere balio arkitektoniko edo historikoak ere.

Obrek kanpoko elementuetan eragina izanez gero, nagusiki, ohiko landa eraikuntzei dagozkien materialak erabiliko dira, edo zabaltze kasuetan, lehendik dagoen eraikinak dituen berdin-berdinak. Landa eraikuntzei dagozkien irtenbidetzat harlangaitz hormak, morterozko entokatzearekin edo entokatzerik gabekoak, edota antzeko kanpoaldeko itxuradunak, zuriz edo kolore argiz margotutakoak, beren kolore naturaleko teila zeramikazko okertutako teilatuak eta egurrezko elementuak joko dira. Nekazaritza eta abeltzaintza eraikuntzetan, isuri eta akabera ezaugarriak aldatu ahal izango dira, betiere akabera horrek ohiko eraikuntzak imitatzen baditu.

rizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión», y que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de Agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común, nueva o preexistente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agrarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecúan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie mínima de parcela precisa para la implantación de una nueva explotación agraria o pecuaria, se establece en 20.000 m², y específicamente a lo que en cada caso establezca el organismo competente en la materia sobre la determinación de su viabilidad- Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A) Las edificaciones cumplimentarán con carácter general los requisitos generales exigidos en las presentes Normas Urbanísticas.

No obstante lo citado, las citadas condiciones podrán superarse justificadamente si, a juicio del organismo de la Diputación Foral competente para su autorización, —en función de la idoneidad de la edificación o construcción propuesta en relación con la naturaleza, extensión o utilización de la finca—, así lo considera oportuno, por resultar proporcional y adecuada a la intensidad del aprovechamiento, o por ajustarse a planes o Normas de la Administración Agraria.

B) Cuando ya exista un caserío o edificio de uso residencial auxiliar en 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.

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 tejavanos 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. En edificaciones agropecuarias las cubiertas podrán variar sus características de pendiente y acabado, siempre que dicho acabado imite a los de las construcciones tradicionales.

Bestalde, katalogatutako intereseko elementuak izaneko gero, gorde edo berriro erabili beharko dira, eraikuntza ordezkapenari ekiten baldin bazaio, baimendutako interbentzio mailen barruan baimentzen bada; kasu horretan, eraikina nagusiki kokapen eta solairu eraketa bereberan eraikiko da berriro, eta, apartekotasunez eta modu justifikatuan, komenigarritasun eta egokitasun arrazoiak direla eta, kokapenaren aldakuntza baimenduko da.

Zabaltze gorputzen altuera ez da jatorrizko eraikinaren batez bestekoa baino handiagoa izango, eta, edonola ere, landa erakoak ez diren erabileretarako eraikuntzetarako oro har ezarritako eraikuntza altuera eta profilen gehieneko mugak bete beharko ditu.

C) Eraikuntza berrien edo lehendik dauden ordezkapen kasuetan, Udalak, modu justifikatuan, paisaia, ingurumen, eragin, higie-ne edo osasungarritasun irizpideak edo egokitzat jotzen diren bestelako arrazoiak kontuan hartuta, eraikuntza lehen okupatu edo proposatutako kokapen desberdinetan ezarzea baimendu edo erabaki ahal izango du.

D) Horrelako erabileretarako partzeletan, aurre fabrikatutako eraikuntzak, finko zein mugikorrek, karabanak edo gela, lojamendu edo aisialdi leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementu, etengabe edo aldizka, modu egonkorrean ezartzea, ondorio guztietarako egoitza erabilera lagungarrietarako eraikuntzatzat joko da, eta horrelako eraikuntzetarako ezarritako baldintzak aplikatu ahal izango zaizkie.

4. Nekazaritza ustiapen berrien ezarpena.

Nekazaritza ustiapen berrien ezarpena, besteak beste, Artikulu honetako 1 eta 2 ataletan ezarritako baldintzak betetzeari lotuta egongo da, eta, azken finean, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza gaian eskumena duen erakundeak baimentzeari.

Nekazaritza eta Abeltzaintza Gune Hiritarrezinetan, Landazabaleko Guneetan eta Basoko Ekoizpen Guneetan kokatutako lurretan aipatutako nekazaritza ustiapenei lotutako eraikin eta instalazio berrien eraikuntza baimendu ahal izango da, eta, beren ezarpena gainontzeko Babes Gune Hiritarrezinetan ezarriko dira soilik, ondorengo irizpideei jarraiki:

— Mugatutako Azalera Uretako Babes Gune Hiritarrezinei eta akuiferoen ahuldadea babesteko guneei dagozkien Hidrologia eta Akuiferoen Intereseko Guneetan, ez da akuiferoak, ubideak eta iturriak gordetzeko erabilerak ez diren bestelako erabilerak dakartzaten nekazaritza edo abeltzaintza ustiapen berrien ezarpena baimenduko.

— Ingurumen Hobekuntzako Gune Hiritarrezinei dagozkien guneetan, ez da baimenduko babestutako zuhaitz autoktonoen masak gordetzeko erabilerarik ez den eta lehendik dauden zuhaitz masen kaltetan, beren instalazio lagungarriekin lur okupazioak eragingo dituzten bestelako erabilerak dakartzaten nekazaritza ustiapen berrien ezarpenak.

5. Nekazaritza ustiapenen egoitza erabilera lagungarriak.

Arau orokor gisa, ezin izango da 350 kotaren gaintetik, egoitza erabileretarako ezin eraikuntza berririk exekutatu, Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokion 1:5.000 eskalako kartografia oinarriaren gainean neurtuta.

A) Lehendik dagoen egoitza erabilera lagungarriko edo horretarako erabil daitekeen eraikuntza bat dagoeneko nekazaritza ustiapen berriak edo lehendik daudenak.

Por su parte, caso de existir elementos de interés catalogado, 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.

C) 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.

D) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias estará sujeta al cumplimiento, entre otros aspectos, de las condiciones establecidas en los apartados 1 y 2 del presente Artículo, y en definitiva a su autorización por el organismo competente en materia de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Será autorizable la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agrarias en los terrenos situados en las Zonas No Urbanizables Agroganadera y de Campaña y Forestal Productivo, limitándose su implantación en el resto de las Zonas No Urbanizables de Protección conforme a los siguientes criterios:

— En las Zonas de Interés Hidrológico y de Acuíferos, correspondientes a las Zonas No Urbanizables de Protección de Aguas Superficiales delimitadas y a las zonas de protección de vulnerabilidad de acuíferos, no se autorizará la implantación de nuevas explotaciones agrarias o pecuarias que impliquen otros usos diferentes a los de preservación de los acuíferos, cursos de agua y manantiales.

— En las áreas correspondientes a Zonas No Urbanizables de Mejora Ambiental no se autorizará la implantación de nuevas explotaciones agrarias que impliquen otros usos diferentes a los de preservación de las masas arbóreas autóctonas protegidas y que pudieran dar lugar a ocupaciones de suelo con sus instalaciones auxiliares en detrimento de las masas de arbolado existentes.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

Como norma general no podrá ejecutarse ninguna nueva edificación destinada a uso residencial por encima de la cota 350, medida sobre la base cartográfica a escala 1:5.000, perteneciente a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

A) Explotaciones agrarias, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Gehienez ere, aipatutako nekazaritza ustiapen bakoitzari lotutako bi etxebizitza ezartzea baimentzen da, izaera lagungarria izanik, eta, bakoitza 200 m²-ko gehieneko azalerarekin; edonola ere, aipatutako baimena ondorengo baldintzen pean egongo da:

a) Zaharberitze eta birgaitze obren garrantzi handiagoa edo txikiagoaren kaltetan gabe, ustiapeneko etxebizitza lagungarriak nagusiki lehendik dauden eraikuntzatan birgaitu beharko dira, eta gehienez ere, 100 m²(t)-ra arteko zabaltzea baimenduko da, eraikin nagusiarik atxikiz.

Aipatutako zabaltzearen kaltetan gabe, ez da erabilera horietarako eraikuntza berri baimenduko, lehendik dagoen baserria erortzeko zorian ez baldin badago, edo bigarren etxebizitza ezartzeko baldintza egokirik ez bada. Kasu horretan, eraikuntza berri batean eraikitzea baimendu ahal izango da, inola ere, nekazaritza ustiapeneko aipatutako bi etxebizitza unitateen gehienekoa gainditu gabe; bigarren kasu horretan, etxebizitza berriaren bizigarritasun baimena, eta libre dagoen azalera nekazaritza ustiapenaren aretoetarako erabiltzea lehengo baserri zaharrean kokatutako etxebizitza eraitsi edo desegiteko baldintzapean egongo da, Nekazaritza gaietan eskumena duen Foru Aldundiko Departamentuaren baimenak hala ezarriko balu.

Nekazaritza ustiapen batean etxebizitza bat, bi edo gehiago izanez gero, ustiapen horri lotutako partzelak jabetza zatiezina osatuko du, bere azalera 50.000 m²-ra iristen ez bada. 50.000 m² horiek gaindituz gero, bereiztu ahal izango da, ondorioztatzen den gutxieneko azalera gutxieneko laborantza unitatea baino handiagoa bada eta matrizea aipatutako 50.000 m² horiek baino handiagoa.

Lehen aipatutako ondorioetarako, jabetza zatiezintzat jotzeak egoitza motako eraikuntza eskubideak agortzea ekarriko du, eta xehetasun horiek jabetza erregistroan jaso beharko dira.

b) Ondoren egin litezkeen zatiketegi begira, ustiapenari erregistroan atxikita ez dauden eraikin bereko edo eraikuntza bloke bereko bestelako etxebizitzak ez dira konputatuko.

c) Ondorengo atalean xedatutakoaren kaltetan gabe, egoitu nahi den etxebizitza kopurua edozein delarik ere, ez da 10.000 m² baino azalera gutxiago duten partzela edo finka berriak eragiten dituzten erasandako finken bereizketa edo zatiketarik baimenduko, beste nekazaritza ustiapen batzuekiko atxikipen bermatzen ez bada.

d) Horri begira, 10.000 m² baino azalera gutxiago duten finkatan dauden eraikuntzak sendotzen dira, bertan bereizketarik ezin egingo den arren.

e) Indarrean dagoen sektorekako legeriak araututako nekazaritza ustiapenean nekazaritza turismoa jarduera ezartzeak alde aurretik Nekazaritza Departamentuaren baimena beharko du.

B) Egoitza erabilera lagungarriarako eraikuntzarik ez duten nekazaritza ustiapen berriak.

Nekazaritza ustiapen berriko egoitza erabilera lagungarrietarako eraikuntza berriak ezartzea baimentzen da, Artikulu honetako 4. atalean, nekazaritza ustiapen berrien ezarpenerako ezarritako baldintzapean, hain zuzen ere, udalerriko Landa Lurzoruko gune desberdinetako beren kokapenari buruzkoetan, betiere, ondorengo baldintzak betetzen badira:

a) Artikulu honen beraren 1. atalean aipatutako xehetasunak kreditatzea, bertan ezarritako eran.

Se autoriza la implantación, como máximo, de dos viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agrarias, con el citado carácter de auxiliares de las mismas, y con una superficie máxima de 200 m² cada una; en todo caso dicha autorización estará supeditada a las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación las viviendas auxiliares de la explotación, deberán ser habilitadas preferentemente en edificaciones existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de 100 m²(t), la cual deberá adosarse al edificio principal.

Sin perjuicio de la citada ampliación, no se permitirán nuevas edificaciones destinadas a esos usos, salvo en el caso de que se encuentre en situación de ruina el caserío existente o que el mismo no reuniera las condiciones adecuadas para la implantación de la segunda vivienda, supuesto éste en el que podrá autorizarse la construcción de esta última en una nueva edificación, sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas dos unidades de vivienda por explotación agrícola, si bien se condicionará en este segundo caso el permiso de habitabilidad de la nueva vivienda al derribo o desmantelamiento de la vivienda ubicada en el antiguo caserío, y la utilización de la superficie libre para dependencias de la explotación agraria, si la autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura así lo estableciera.

En los casos en los que existan una, dos o más viviendas en una explotación agraria, la parcela que se vincula a dicha explotación constituirá una propiedad indivisible si su superficie no llega a los 50.000 m². Caso de superarse esos 50.000 m², la parcela podrá segregarse siempre que la superficie mínima resultante sea superior a la unidad mínima de cultivo y la matriz superior a los 50.000 m² señalados.

La consideración de propiedad indivisible a los efectos antes mencionados, conllevará el agotamiento de los derechos edificatorios de tipo residencial, debiéndose hacer constar estos extremos en el registro de la propiedad.

b) No se computarán a los efectos de divisiones posteriores, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias.

d) Se consolidan a estos efectos las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m² si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) La implantación de la actividad de agroturismo en una explotación agraria, regulada por la legislación sectorial vigente, requerirá la previa autorización del Departamento de Agricultura.

B) Nuevas explotaciones agrarias que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de las mismas.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, en los términos establecidos para la implantación de nuevas explotaciones agrarias en el apartado 4.º de este artículo, relativos al emplazamiento de las mismas en las diversas zonas del Suelo Rural del término municipal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado 1 de este mismo Artículo, del modo en él establecido.

b) Hala balegokio, eta Artikulu honetako 2. atalean adierazitako jarraiki, Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotutako lurren azalera eta zabalerari dagokionaren kaltetan gabe, ustiapenaren egoitza eraikuntza lagungarri berriaren baimenak 50.000m²-ko gutxieneko azalera partzela bat aurkeztu beharko da, berari erregistroan lotuta geratuz.

c) Eraikuntza baldintzak:

— Gutxieneko bereizketak:

Natura elementu edo babespeko eraikitako elementuekiko bereizketak, besteak beste, zuhaitz, ubide, errepede, bide eta bestelakoekikoak, oro har, dagozkien sektorekako legeriaren xedapenek exijitutako edota haien kontraesanetan ez dauden Arau hauetan ezarritako arabera izango dira.

Lurzoru Hiritarrezinaren Muga: 200,00 m.

Partzelaren mugak: 10,00 m.

Beste finka batzuetan dauden eraikuntzak: 50,00 m.

— Gutxieneko azalera eraikigarria: 150,00 m²(t).

— Gehieneko azalera eraikigarria: 250,00 m²(t) (Egoitza erabilerari dagokionez, soil-soilik, erabilerari lagungarri alde batera utzita).

— Solairuan okupatutako gutxieneko azalera: 120,00 m².

d) Gehieneko etxebizitza kopurua: 2 etxebizitza.

Egoitza eraikin berean bi etxebizitza eratzea baimenduko da, ustiapen berriaren neurriek hala eskatuz gero, alde aurretik, ildo horretan, Nekazaritza gaietan eskumena duen Departamentuak hala kontsideratu eta baimenduz gero, eta, kasu horretan, egoitza eraikuntzaren eraikuntza sabaia 400 m²(t)-ra arte altxatuz, erabilerari lagungarriak alde batera utzita.

6. Nekazaritza ustiapenerako eraikuntzak.

Horien artean, izaera finko eta egonkorreko eraikuntza guztiak jasoko dira, zuzenean, nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenerako erabileretarako direnak, edota beren erabilerari osagarri edo lagungarrietarakoak, besteak beste, ukuiluak, kortak, lastategiak, siloak, nekazaritza makineria eta baserriari lotutako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak, eta, antzeko beste batzuk, egoitza erabilerak salbuetsita.

Antolamenduz kanpokotzat aitoritutako salbuespen baka-rrarekin, Arau hauek onartu aurretik zeuden eraikuntzak eta erabilerari horietarako zirenak finkatutaz ulertuko dira.

Zabaltzeari begira, eraikuntza berrietarako ezarritako baldintza hauek aplikatu ahal izango dira, betetzea ezinezkoa denean salbu. Kasu horretan, Udalak modu justifikatuan, egokitzat jotzen duen ebazpena hartuko du.

Lehendik dauden nekazaritza eraikuntzei zein berriei lotutako eta erabilerari horietarako diren eraikuntza berriek ondorengo baldintzak bete beharko dituzte:

• Gutxieneko bereizketak:

— Orokorrean:

* Lurzoru Hiritarrezinaren mugarekiko: 200 m.

* Beste finka batzuetan dauden landa erakoak ez diren eraikuntzekiko: 50 m.

* Partzelaren mugarekiko: 10 m.

* Berdillari, Sagastillune, Arbazubi, Agerre Aldasoro, Miraballes, Abaroa, Etxeberritxo, Bengoetxe handi, Bengoetxe Garaikoa eta Iriarte baserrietan, baserri horiei lotutako eraikuntza berrien bereizketak Lurzoru Hiritarrezinaren mugarekiko 100 metrota gutxitu ahal izango da.

b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado 2 de este Artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial auxiliar de la explotación requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 50.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente.

c) Condiciones de edificación:

— Separaciones mínimas:

Las separaciones a elementos naturales o construidos objeto de protección, como el arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, y otras, se ajustarán a las exigidas con carácter general por las disposiciones de la legislación sectorial correspondiente, o a las establecidas en las presentes Normas que no estuvieran en contradicción con aquellas.

Límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.

Límites de la parcela: 10,00 m.

Edificaciones existentes en otras fincas: 50,00 m.

— Superficie edificable mínima: 150,00 m²(t).

— Superficie edificable máxima: 250,00 m²(t) (Referida exclusivamente al uso residencial, excluidos los usos auxiliares).

— Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².

d) Número máximo de viviendas: 2 viviendas.

Se autorizará la disposición de dos viviendas en un mismo edificio residencial si las dimensiones de la nueva explotación así lo requieren, previa consideración en tal sentido y autorización del Departamento competente en materia de Agricultura, elevándose en este supuesto el techo edificatorio de la edificación residencial auxiliar hasta 400 m²(t) destinado al uso residencial, excluidos los usos auxiliares.

6. Construcciones destinadas a la explotación agraria.

Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o ganadera o a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, y otras similares, con excepción de los usos residenciales.

Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, y destinadas a esos 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.

Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agrarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

• Separaciones mínimas:

— Con carácter general:

* Al límite del Suelo No Urbanizable: 200 m.

* Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.

* Límite de la parcela: 10 m.

* En los caseríos Berdillari, Sagastillune, Arbazubi, Agerre Aldasoro, Miraballes, Abaroa, Etxeberritxo, Bengoetxe handi, Bengoetxe Garaikoa e Iriarte, podrá reducirse a 100 metros la separación de nuevas construcciones ligadas a dichos caseríos respecto al límite del Suelo No Urbanizable.

— Baserri eta abeltzaintza ustiapen intentsiboekiko:

- * Lurzoru Hiritarrezinaren mugarekiko: 250 m.
- * Beste finka batzuetan dauden landa erakoak ez diren eraikuntzekiko: 100 m.
- Eraikuntza jasoko duen partzelaren gutxieneko azalera: 5.000 m².
- Profila: S + 2 goiko solairu.
- Eraikinaren altuera: 8,00 m.
- Gehieneko eraikuntza luzera: 60,00 m.

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa oro har aplikagarria izango da, hain zuzen ere, Lurzoru Hiritarrezineko eraikuntzaren tankera eta bolumen baldintzei buruzkoa; hala ere, behar funtzionalek hala eskatzen dutenean, gehieneko okupazioa aurreikusitako aprobetxamendurako egokia dena izango da, aldez aurretik, Nekazaritzan eskumena duen Foru Departamentuak baimena emanda.

— Lurraren gainean zuzenean landatutako negutegien ezarpena ondorengo baldintzen arabera izango da:

- * Partzelaren muga: 5,00 m.
- * Beste finka batzuetan kokatutako landa erakoak ez diren eraikuntzak: 20,00 m.
- Partzelaren gehieneko okupazioa:

Aprobetxamendurako egokia, aldez aurretik, Nekazaritzan eskumena duen Foru Departamentuak baimena emanda.

101. artikulua. Baso erabilerak.

Zuhaitz landaketak nagusiki lurraldeak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako zein izan litezkeen bestelako erabileretarako eskaintzen duen ahalmena eragozten ez den tokietan egingo dira, beraz, alde horretan, %20 baino malda gutxiagoko belazeetan koniferoen landaketa masiboa edota ingurumen eta nekazaritza eta abeltzaintza hobekuntzako eta landazabaleko gunetzat adierazitako guneeetan ezartzea desegokitzat joz.

Hala ere, zuhaitz mozketak eta landaketak jarduerak Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Ingurumen Departamentuen baimenaren pean egongo dira. Departamentuak gaian indarrean dagoen mendien sektorekako legeriari jarraiki tramitatu eta ebaztiko ditu.

Edonola ere, egin nahi diren landaketak partzelen mugekiko ezarritako bereizketa mugei dagokienez edota beste finka batzuetan dauden eraikuntzei dagokienez, indarrean dagoen sektorekako legerian xedatutakoaren arabera izango dira, eta, zehazki, Gipuzkoako Mendien 6/1994 Foru Arauaren arabera.

102. artikulua. Obra publikoei lotutako erabilerak.

1. Kontuan hartutako erabilerak.

Komunikazio sistemen ustiapen eta mantentzerako erabilerak eta eraikuntza lagungarriak izango dira, zerbitzu estazioak edota zerbitzu azpiegiturak barne —ur hornikuntza, hondakin uren saneamendu eta arazketa, gas eta energia elektrikoaren hornikuntza, irrati/telebista eta beste batzuk—, titularitate eta sustapen publikokoak, landa ingurunean ezarri beharrekoak, beren ezarpen esparrua Arau Subsidiario hauek sistema orokor gisa berariaz definitutakoa ez denean.

2. Tramitazioa.

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat egingo zaio. Bertan, Udalak, motibatutako ebazpenean, partzela aurkezteko baldintzak, eraikigarritasuna eta aparkalekuen zuzkidura definituko ditu, baita, hala balegokio, aldez aurretik izan litekeen Plan Berezi bat formulatzeko exijentzia ere.

— Granjas y explotaciones ganaderas intensivas:

- * Límite de Suelo No Urbanizable: 250 m.
- * Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100 m.
- Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m²
- Perfil: S + 2 plantas altas.
- Altura de la edificación: 8,00 m.
- Longitud de edificación máxima: 60,00 m.

La ocupación máxima de la edificación, será la aplicable con carácter general, relativo a las condiciones de forma y volumen de la edificación en el Suelo No Urbanizable si bien, cuando las necesidades funcionales así lo requieran, la ocupación máxima será la que resulte adecuada al aprovechamiento previsto, previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura.

— La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- * Límite de la parcela: 5,00 m.
- * Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.
- Ocupación máxima de la parcela:

Adecuada al aprovechamiento, previa autorización del departamento Foral competente en materia de Agricultura.

Artículo 101. Usos forestales.

Las plantaciones de arbolado se realizarán preferentemente en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera, u otros usos potenciales, considerándose en este sentido inadecuada la plantación masiva de coníferas en las praderas existentes con pendientes inferiores al 20%, o su implantación en las zonas señaladas como Zona de mejora ambiental y agropecuaria y de campiña.

No obstante lo citado, las actividades de corta y plantación de arbolado se supeditarán a la autorización de las mismas por el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien las tramitará y resolverá de conformidad con la legislación sectorial de montes vigente en la materia.

En cualquier caso las plantaciones que se pretendan efectuar se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación a los límites establecidos de separación a los lindes de parcela o en relación a las edificaciones existentes en otras fincas y más en concreto a la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa.

Artículo 102. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Usos considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones, incluidas las estaciones de servicio, o infraestructuras de servicios —abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros—, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

2. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos así como en su caso la eventual exigencia de la previa formulación de un Plan Especial.

Edonola ere, horri buruz, kontuan hartuko dira dagokien Administrazioak bere eginkizun eta eskumenen jardunean formulatzen dituen espediente eta proiektuetan jasotako zehaztapenak.

3. Partzela aurkeztea.

Ez da oro har aplika daitekeen baldintzarik ezartzen. Hala ere, Udalak, hala balegokio, landa erakoak ez diren bestelako erabilerekiko ezartzeko eskatzen den erabileraren balizko analogia dela eta, azken horietarako ezarritako partzela aurkezteko baldintzak aplikatzeko exijitu ahal izango du.

4. Gutxieneko bereizketak:

— Partzelaren mugarekiko: 5,00 m.

— Lehendik dauden etxebizitzaren eraikuntzekiko: 50,00 m.

Gainera, kasu bakoitzean indarrean dagoen sektorekako legerian ezartzen direnak eta, era berean, kapitulu honen gainontzeko artikuluetako eraikuntza mota desberdinetarako definitzen direnak aplikatuko dira.

5. Aparkamendua.

Gutxieneko zuzkidura: Plaza 1/100 m²(t).

103. artikulua. Lurraldearen ustiapenarekin lotuta ez dauden nekazaritza industriak.

1. Lurzoru hiritarrezinean ezarri beharreko nekazaritza industriak izango dira, nekazaritza ustiapen bati erabilera lagungarri gisa lotuta ez daudenak, eta, edonola ere, 2.000 m²(t) baino sabai azalera handiagoa dutenak, edota aire librean 5.000 m² baino maniobratu edo biltzeko gune handiagoa dutenak.

Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabaleko Guneetan eta Baso Ekoizpen Guneetan ezartzea baimenduko da, soil-soilik.

2. Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

Aurkeztutako gutxieneko partzela: 10.000 m².

Eraikuntzek Titulu honetako 4. kapituluaren exijitutako baldintza orokorrak beteko dituzte.

Gutxieneko bereizketak:

— Orokorrean:

* Lurzoru Hiritarrezinaren mugarekiko: 200 m.

* Beste finka batzuetan dauden landa erakoak ez diren eraikuntzekiko: 50 m.

* Partzelaren mugarekiko: 10 m.

104. artikulua. Egoitza erabilera autonomoak.

Arau hauek onartu aurretik dauden eta antolamenduz kanpokotzat aitortuta ez dauden eraikuntzak ezarriko dira, soil-soilik, betiere erabilera orokorreko guneetan kokatzen badira, erabilera horien ezarpena baimenduz. Oro har, gehienez ere, eraikuntza bakoitzeko bi etxebizitza unitateren eraketa baimenduko da.

Berariaz, antolamenduz kanpokotzat aitortzen ez badira, behintzat, baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua gainditzen duten eta lehendik dauden eraikuntzak sendotzen dira.

105. artikulua. Baimen daitezkeen landa erakoak ez diren bestelako erabilerak.

1. Horien artean, hirugarren mailako erabilerak eta ekipamendu komunitariokoak jasotzen dira, titularitate publiko edo pribatukoak, baita titularitate pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak era, hainbat gunetan baimendutakoak, eta landa ingurunean ezarri beharrekoak, bere erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko ikuspuntutik behar adina justifikatuta.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela.

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4. Separaciones mínimas:

— Límite de la parcela: 5,00 m.

— Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente, y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5. Aparcamiento.

Dotación mínima: 1 plaza/100 m²(t).

Artículo 103. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, y, en cualquier caso las que tengan una superficie de techo mayor de 2.000 m²(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m².

Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en las Zonas Agropecuarias y de campiña y Forestal Productivo.

2. Condiciones de edificación y urbanización.

Parcela aportada mínima: 10.000 m².

Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 4.º del presente Título.

Separaciones mínimas:

— Con carácter general:

* Al límite del Suelo No Urbanizable: 200 m.

* Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.

* Límite de la parcela: 10 m.

Artículo 104. Usos residenciales autónomos.

Se implantarán, exclusivamente, en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas y no declaradas fuera de ordenación, siempre que se sitúen en zonas de uso global en las que se autorice la implantación de esos usos, autorizándose con carácter general la disposición de un máximo de dos unidades de vivienda por edificación.

Salvo que explícitamente se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes que superan el número máximo de viviendas autorizado.

Artículo 105. Otros usos no rurales susceptibles de autorización.

1. Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

2. Lehendik dauden eraikuntzetan hirugarren mailako eta ekipamendu komunitarioko ezarpena.

Ondorengo atalean adierazitako salbuespen bakarrarekin, erabilera horien ezarpena Arau hauek onartu aurretik dauden eraikuntzetan baimentzen da soil-soilik, antolamenduz kanpokotzat aitortuta ez badaude, eta ondorengo baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Oro har, eraikuntza horiek finkatutzat joko dira, Arau hauek onartzerakoan dituzten eraikuntza eta eraikuntza aprobexamendu ezaugarriekin.

— Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren eta beraietatik ondorioztatzen diren eraginaren kaltetan gabe, eraikuntza horiek 60 m²(t)-ra arte zabaltzea baimentzen da. Edonola ere, eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio.

Aipatutako zabaltzea baino handiagoetarako baimena ondorengo atalean adierazitako baldintzak betetzearen pean egongo da.

— Ez da inola ere partzela berriak edo 10.000 m² baino azalera gutxiagoko finkak ondorioztatzen duen erasandako finken bereizketarik baimenduko, lehendik dauden bestelako nekazari-tza ustiapen batzuei atxikitzea bermatzen ez bada.

— Horretarako, 10.000 m² baino azalera gutxiago duten finketan dauden eraikuntzak sendotzen dira, horietan bereizketarik ezin egin den arren.

3. Eraikuntza berrietan hirugarren mailako eta ekipamendu komunitarioko erabilerean ezarpena.

Apartekotasunez, eta proposatutako helburua lehendik dauden eraikuntzetan ezartzea ezinezkoa denean, aipatutako erabileretarako eraikin berriak eraikitzea baimendu ahal izango da, besteak beste, ondorengo baldintza hauek betetzen badira:

- Baimena aldeztu aurretik lehen aipatutako inguruabarratz gain, ondorengo hauek justifikatzen dituen Plan Berezi baten derrigorrezko formulazio eta onarpenaren pean egongo da:

— Landa ingurunean proposatutako jarduera eta eraikuntzaren kokapenaren egokitasuna.

— Proposatutako helburuaren erabilgarritasun publiko eta gizarte interesa.

- Arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko baldintzak.

- Aurkeztutako partzelaren gutxieneko azalera: 10.000 m².

Aurkeztutako partzelak, aipatutako azalera baino handiagoa izanda ere, espazioari dagokionez eta fisikoki esparru jarraitu bat eratu beharko du, edonola ere, eta, ondorio guztietarako, eraikuntzari lotuta geratu beharko du.

- Eraikuntza baldintzak:

— Bereizketak:

- * Partzelaren mugekiko: 10,00 m.

- * Lurzoru Hiritarrezinaren mugarekiko: 200,00 m.

- * Beste finka batzuetan dauden landa erako edo landa eraikoak ez diren eraikuntzekiko: 150,00 m.

— Gehieneko sabai azalera eraikigarria:

- * Partzela < 6,0 Ha. 1.800,00 m²(t).

- * Partzela > 6,0 Ha. 2.400,00 m²(t).

2. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes.

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 las presentes Normas, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

— Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características de edificación y aprovechamiento edificatorio que presentan en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— 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 cuáles deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el apartado siguiente.

— En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

— Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

3. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

- La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, de un Plan Especial que justifique, además de la circunstancia antes comentada:

— La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

— La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

- Las condiciones de aplicación general establecidas en las presentes Normas.

- Superficie mínima de la parcela aportada: 10.000 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:

— Separaciones:

- * A los límites de la parcela: 10,00 m.

- * Al límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.

- * A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 150,00 m.

— Superficie de techo edificable máxima:

- * Parcela < 6,0 Ha. 1.800,00 m²(t).

- * Parcela > 6,0 Ha. 2.400,00 m²(t).

* 6,0 Ha baino azalera handiagoko partzelak izanik, eta, horri buruzko alde zuzeneko aurretiko justifikazioarekin, formulatu beharreko Plan Bereziak aipatutako sabai eraikigarriaren azalera berrituz doitu ahal izango du.

- Aparkamendu zuzkidura: Plaza 1/100 m²(t) planean, proiektuan edo lizentzia lagapenean justifikatu gutxienez beharrekoa.

- Etxebizitza lagungarria: Etx. 1/partzela gehienez, Udalak behar adina justifikatuz jotzen badu.

Instalazioak zuzentzen edo zaintzen dituzten pertsonentzat izango dira, eta baimendutako eraikuntza aprobetxamenduen barruan eraikiko dira, eta, ahal izanez gero, eraikin nagusian integratuta.

Aipatutako Plan Bereziak ezartzen dituen gainontzeko baldintzak.

106. artikulua. Etxolak eta mendi aterpeak.

Mendi larreetako ohiko gunetan, etxola eta mendi aterpeen eraikuntza baimendu ahal izango da, nagusiki, artzaintzaren jarduerarekin lotutako abeltzaintza erabilerari nagusiki zuzenduta, eta baimena izateko, Nekazaritza gaietan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko organoak zehazten dituen erabilerara eta sarbide arautzearen baldintzak bete behar dira.

Neurri, tankera eta bolumen baldintzek zein eraikuntzaren tratamendu estetikoari dagozkionez horrelako ohiko eraikuntza motaren tipologia eta eraikuntza ezaugarriak erantzunon diete, kokatzen diren natura gunearen baldintzekin bat etorri.

Etxolen gehieneko azalera itxia 25 m²-koa izango da, eta jabetzakoak ez diren pertsonen aterpe emateko, gutxienez, 8 m²-ko guneko estali eta ireki bat utzi behar da.

Ez da ardi azientzaren maneiatzeari edo bere produktuen landu eta biltzeari ez dagokion erabilerarik baimenduko, artzainaren denboraldi baterako egoitza egonaldi erabileraz gain, azientzaren negualdian, mendi aterpe gisa erabili ahal izango diren arren.

Etxola bat ezartzeko, gutxienez 5.000 m²-ko gutxieneko partzela bat beharrezkoa izango da, eskatzaileak artzain izatera egiaztatu eta eraikuntzaren beharrezko berariazko justifikazioaz gain.

107. artikulua. Baratzei eta lurzoruen ustiapenei lotutako eraikuntzak. Txabolak.

800 m²-ko gutxieneko azalera izanik, modu iraunkorrean lantzen diren partzeletan, lan tresnetarako txabola bat eraikitzea onartuko da, ondorengo baldintzak betez:

- Paisaia gutxienez erasaten den partzelaren tokian kokatuko da.

- Bere azalera egoki justifikatu behar da, gehienez ere, 10 m²-ra arte iritsiz.

- Lurzorutik teilatuaren elementurik altuenera arteko gehieneko altuera 2,50 m-koa izango da, jatorrizko lurzoruaren eraikinaren ukitu gunearen puntu bakoitzean neurtuta.

- Eraikinaren edozein puntutatik partzelaren mugarekiko distantzia 5 m-koa izango da eta bide publiko eta ubideekiko 10 m-koa.

- Barnealdean, ezin izango du ez elektrizitate, ez ur korronte, ezta urak husteko inolako modurik ere edukiko.

* Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el Plan Especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

- Dotación de aparcamiento: 1 plaza/100 m²(t) como mínimo a justificar en el plan, proyecto o concesión de licencia.

- Vivienda auxiliar: 1 viv./parcela como máximo, siempre que la misma se considere debidamente justificada por el Ayuntamiento.

Se destinarán a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirán dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integradas, si ello fuese posible, en el edificio principal.

Restantes condiciones que establezca el referido Plan Especial.

Artículo 106. Bordas y refugios de montaña.

Podrá autorizarse la construcción de bordas y refugios de montaña en las zonas tradicionales de pastos montañosos, destinadas prioritariamente al uso ganadero relacionado con la actividad de pastoreo, en las condiciones de uso y regulación de accesos que determine el órgano competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa en materia de Agricultura para su autorización.

Las condiciones dimensionales, de forma y volumen, y las de tratamiento estético de la edificación responderán a la tipología y características constructivas de este tipo de edificación tradicional, acorde a las condiciones del entorno natural donde se ubican.

La superficie máxima cerrada de la borda será de 25 m² debiéndose dejar un zona cubierta y abierta de al menos 8 m² para refugio de personas ajenas a la propiedad.

No se autorizarán otros usos diferentes a los propios del manejo del ganado ovino y la elaboración y almacenamiento de sus productos, además de la estancia temporal residencial del pastor, si bien en época de invernada del ganado podrán utilizarse como refugios de montaña.

Para la implantación de una borda será necesaria una parcela mínima de 5.000 m² además de la verificación de su condición de pastor, por parte del solicitante y una justificación expresa de la necesidad de la construcción.

Artículo 107. Construcciones vinculadas a las huertas y explotaciones del suelo. Txabolak.

Las parcelas que dispongan de una superficie mínima de 800 m² y se trabajen en forma permanente admitirán la construcción de una chabola para aperos en las siguientes condiciones:

- Se situará en aquel lugar de la parcela en la que la afectación al paisaje resulte mínima.

- Deberá justificarse adecuadamente su superficie, pudiendo alcanzar un máximo de 10 m².

- La altura máxima desde el suelo hasta el elemento exterior más elevado de la cubierta será de 2,50 m. medidos en cada punto de contacto del edificio con el terreno natural.

- La distancia desde cualquier punto del edificio al límite de la parcela será de 5 m. y de 10 m. a los caminos públicos y cursos de agua.

- No podrá disponer en su interior de electricidad, agua corriente, ni cualquier tipo de evacuación de aguas.

— Txabola bat eraikitzeo lizentzia gehienez ere lau urteko eperako emango da. Horiek igarota, ondoren, berritu ahal izango da, eta, bertan, Udalak erabili beharreko materialen ezaugarri eta koloreak finkatu ahal izango ditu, baita eraikuntzaren estetikarekin edo paisaiarekin lotutako besteko neurriak ere. Lau urteko epea igarota, lizentzia berritzeari ekin ezean, txabola antolamenduz kanpo aurkitzen dela ulertuko da.

— Partzelako jabeak eskatu beharko du lizentzia, jabetza eskrituraren fotokopia eta gutxienez, 1/5.000 eskalako partzelaren kokapen planoak aurkeztuz, bertan txabolarako proposatutako kokapena azaltzen dela.

— Gaur egun, dagokien udal lizentziarik gabe dauden ezaugarri horietako eraikuntza guztiek urtebeteko epean legeztatu beharko dute beren egoera, Arau hauek onartzen diren etik, Ordenantza hauen arabera egokituz. Bestela, antolamenduz kanpokotzat joko dira eta Udalak eraisteari ekin ahal izango dio, jabearen kargura.

108. artikulua. Behartutako nekazaritza unitateak. Negutegiak.

Artapeneko baso guneetan, azalerako urak babestekoetan eta ingurumeneko hobekuntzakoetan, eta, 1998ko azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan aurreikusitako tramitazioari jarraiki, negutegiak instalatu ahal izango dira, ondorengo baldintza hauek betez:

a) Ekoizpen ikuspegitik derrigorrezkoa izan ezean, estalitako egitura bakoitzak okupatutako gehieneko azalera ez da 2.000 m²-koa baino handiagoa izango, eta, aipatutako azpiegitura horien arteko 10 m-ko gutxieneko bereizketa bat izan beharko du.

b) Mugarri eta bide publikoetatik 10 m-ko bereizketa eduki beharko dute, eta ubideetatik 20 m-koa.

Gainontzeko kasuetan, estalitako egiturek estalitako okupatutako gehieneko azalera ez da partzelako azaleraren %50 baino handiagoa izango. Aurreko atalean ezarritako gehieneko azalera eta distantziak errespetatu beharko dira.

Edonola ere, Udalak kontrako paisaia eraginak saihesteko beharrezkotzat jotzen dituen neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango ditu.

109. artikulua. Zabortegiak.

Udalerrri osoan zabortegiak eta hondakin solidoen biltegiak debekatzen dira, hiri hondakinak zein industria hondakinak izanda ere.

Hondakin solido, zabor edo hondarrak pilotzea hirigintza legezotasunaren urratzetat joko da, eta, dagozkion zehapenak zein lurzorua bere egoera orokorrera itzultzea ekarriko du, jaso ditzakeen zehapenen kaltetan gabe, dagokion sektorekako legeriari jarraiki.

110. artikulua. Ingurumen eraginaren ebaluaketa (IEE).

1998ko otsailaren 3/1998 Legeak, EAEko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrak, I. Eranskinean jasotako ekimen publiko edo pribatuko proiektuak derrigorrez dagokien ingurumen eraginaren ebaluaketa prozedurapean jarri beharko dira, derrigorrez.

1986ko ekainaren 1.302/1986 Errege Dekretu Legegileen jasotako prozedurarekin eta bere garapen araudiarekin bat etorriz, ingurumenari buruzko proiektu bat exekutatzearen ondorioak baloratzeko, ingurumen eraginaren ebaluazio berezi bat egingo da.

— La licencia para construir una chabola se concederá para un plazo máximo de cuatro años, transcurridos los cuales podrá renovarse sucesivamente, y en ella el Ayuntamiento podrá fijar las características y color de los materiales a emplear, así como la implantación de otras medidas en relación con la estética de la edificación y el paisaje. Si transcurrido el plazo de cuatro años no se procede a la renovación de la licencia, se entenderá que la txabola se encuentra fuera de ordenación.

— La licencia deberá ser solicitada por el dueño de la parcela aportando fotocopia de la escritura de propiedad, plano de situación de la parcela escala 1/5.000 como mínimo, donde figure la ubicación propuesta para la txabola.

— Todas las edificaciones de estas características actualmente existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas adaptándose a estas Ordenanzas. En caso contrario se considerarán fuera de ordenación y el Ayuntamiento podrá proceder a su derribo con cargo al propietario.

Artículo 108. Unidades agrícolas forzadas. Invernaderos.

Salvo en la zonas forestales de conservación, de protección de aguas superficiales y de mejora ambiental, y de acuerdo con la tramitación prevista en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre, podrán instalarse invernaderos en las siguientes condiciones:

a) Salvo que desde el punto de vista productivo resulte imprescindible, la superficie máxima ocupada por cada estructura cubierta no excederá de 2.000 m², debiendo existir una separación mínima entre dichas estructuras de 10 m.

b) Deberán separarse 10 m. de los linderos y caminos públicos y 20 m. de los cursos de agua.

En el resto de los casos, la superficie máxima ocupada por las estructuras cubiertas no excederá del 50% de la superficie de la parcela, debiéndose respetar las superficies máximas y distancias establecidas en el apartado anterior.

En cualquiera de los casos el Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para evitar impactos paisajísticos desfavorables.

Artículo 109. Vertederos.

Se prohíben en todo el término municipal los vertederos y depósitos de residuos sólidos, tanto urbanos como procedentes de industrias.

El depósito de residuos sólidos, basuras o desechos tendrá la consideración de vulneración de la legalidad urbanística, y dará lugar a las sanciones correspondientes, y a la restitución del suelo a su estado general, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir, con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 110. Evaluación de impacto ambiental (E.I.A.).

Deberán someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental los proyectos de iniciativa pública o privada recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Se efectuará evaluación individualizada de impacto ambiental, destinada a valorar los efectos de la ejecución de un proyecto sobre el medio ambiente de acuerdo con el procedimiento contemplado en el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de junio y su normativa de desarrollo.

Ingurumen eraginaren ebaluazio erraztua egingo da, ingurunean eragin gutxiago duen proiektu baten exekuziotik ondorioztatzen diren eraginak baloratzeko. Proiektu horri buruz, ingurumen eraginaren zuzendaritzak edo zuzenketak xumeak izan beharko dute.

1998ko otsailaren 27ko Legeak, EAEko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrak, 46. artikuluan ezarritakoari jarraiki, lurzoru hiritarrezinean eraginik ez duten Planeamenduko Arau Subsidiarioen aldaketak ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedurapean jarri beharko dira, bere aplikaziotik ingurumenaren gain ondoriozta litezkeen eraginak baloratzearren.

Hala ere, Lege horren Bosgarren Xedapen Iragankorrek honako hau ezartzen du, alegia, beren tramitazioa dagokien prozedura arautzen duten Erregelamenduzko Arauak indarrean jarri ondoren hasten diren planei aplikatuko zaiela, aipatutako erregelamenduzko garapena egin ez bada.

Hala ere, esan daiteke dokumentu honetan garatutako Araudia babes izaera nabarmena duela ingurumen balioekiko, eta balio horien kontra nolabaiteko arrisku edo mehatxuren bat izan litezkeen erabilera eta jardueretik izaera mugatzailea.

Bestalde, ez da ingurune fisikoa aldatzen duen interbenziorik aurreikusten, eta, edonola ere, egin behar direnak ingurumen eraginaren ebaluaketa prozesuaren emaitzaren arabera egokituko dira.

BOSGARREN ZATIA

KATALOGATUTAKO ERAIKIN ETA INTERESEKO ELEMENTUAK BABESTEKO ARAUAK

111. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko erregimenaren formulazioa.

Indarrean dagoen hirigintza legerian xedatutakoari jarraiki formulatuta, Katalogo honen helburua Olaberriko udalerrian eraikitako ondasun eta elementuen eta ondasun eta elementu naturalen zerrenda ezartzea da, beren arte, kultura, historia, ekologia, arkeologia eta abarreko interesa dela eta, balizko interbenzio hondatzaile edo degradatzeko moduko aurka gorde eta babestu behar direnena, hain zuzen ere, dagokien babes erregimena formulatuz.

Zerrenda hori dokumentu honetan bertan jasotzen den katalogatutako elementuen zerrendan aipatutako ondasun eta elementuez osatuta egongo da, eta bertan balio arkitektonikodun katalogatutako elementuak eta presuntzio arkeologikoko elementuak bereizten dira.

Ondasun eta elementu horiek guztiak arau hauetan ezarritako babes erregimenaren pean zein Kultura ondare gaietan dagokion legeri eta sektorekako arauditik eta haiekin bat datozenetik ondorioztatutako aplikazio erregimenaren pean geratuko dira.

112. artikulua. Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko erregimen orokorra.

1. Kapitulu honetan jasotako katalogatutako ondasun eta elementuak ezin izango dira interbenzio hondatzaile edo degradatzeko moduko pean jarri, beren izaera desitxuratzan duten edo baliorik ez duten eranskinak ezabatzeko helburua dutenen kaltetan gabe.

2. Dagokion udal lizentzia eskatu aurretik, erasandako jabeak edo sustatzaileak Udalaren aurrean ezarritako artapen helburuen testuinguruan proiektatutako interbenzioen egokita-

Se realizará evaluación simplificada de impacto ambiental, destinada a valorar los efectos que sobre el medio ambiente se derivan de la ejecución de un proyecto de menor incidencia en el entorno y respecto del cual la dirección o corrección de impactos ambientales puedan ser simples.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de protección del Medio Ambiente del País Vasco, las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que afecten al suelo no urbanizable deben someterse al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, con objeto de valorar los efectos que sobre el medio ambiente se deriven de su aplicación.

Sin embargo, la Disposición Transitoria Quinta de dicha Ley establece que será de aplicación a aquellos planes cuya tramitación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de las Normas Reglamentarias que regulen el procedimiento correspondiente, y tal desarrollo reglamentario aún no se ha producido.

No obstante cabe señalar que la Normativa desarrollada en el presente documento es de carácter claramente proteccionista en relación con los valores ambientales, y restrictiva en relación con los usos y actividades que pudieran representar algún tipo de peligro o amenaza contra dichos valores.

Por otra parte, no se prevén intervenciones que alteren el medio físico y en cualquier caso, las que deban producirse se ajustarán al resultado de su proceso de evaluación de impacto ambiental.

QUINTA PARTE

NORMAS DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES CATALOGADOS

Artículo 111. 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 objeto establecer la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Olaberria que por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico, arqueológico, u otros deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el listado de elementos catalogados, incluido en este mismo documento en el cual se distinguen los elementos catalogados de valor arquitectónico y los elementos de presunción arqueológica.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en las presentes normas, así como al correspondiente régimen de aplicación derivado de la legislación y normativa sectorial correspondiente en la materia de Patrimonio Cultural y concordantes.

Artículo 112. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos catalogados incluidos en el presente capítulo no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. 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

sunari buruzko zein eraikuntza eta beren elementu desberdinak artatzeko betebeharren gauzatze zehatzari buruzko kontsulta bat formulatu ahal izango dute.

Helburu horrekin Udalaren aurrean egin beharreko obraren oinarriko alderdiak behar adinako zehaztasunez definitzen dituen aurre-proiektu edo dokumentu bat aurkeztuko du.

Aipatutako kontsultaren aurreko udalaren jarrerak ez du dagokion lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak definitzeko aukera baztertuko.

Edonola ere, jabeak edo sustatzaileak lizentzia eskaera zuzenean formulatu ahal izango du, aurkeztutako proiektua, hala balegokio, udal ebazpenean ezarritako baldintzen arabera egokitu edota, baimena eskatzen deneko interbentzioa ukatu behar denaren kaltetan gabe, egiten diren txosten teknikoetan ezarritako artapen irizpideen arabera egokitzen ez badira.

3. Kontsulta zein dagozkion eraikuntza edo obra proiektua gaian eskumena duten dagozkien erakundeei bidaliko zaie, dagozkion txostenak egin ditzaten, proiektatutako interbentzioek legez beren tutoretza eta interbentziopeko ondasunetan eragina baldin badute.

4. Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek edonola ere aurreko ataletan aipatutako xedapenetan ezarritako artapen baldintzak bete beharko dituzte.

5. 1996ko azaroaren 11ko Eusko Jaurlaritzako Kultura Departamentuak Presuntzio arkeologikoko Guneei buruz emandako ebazpenak erasandako area eta elementuak, ebazpen horren bidez abian jarritako espedientearen testuinguruan ezarzen den arkeologia babesaren erregimenari lotuta geratuko dira.

Proiektu honetan ezarritako araudia ez da ondasun eta elementu horietan aplikatzeko modukotzat joko.

113. artikulua. Babes Erregimenaren Modalitateak.

Katalogatutako eraikin eta elementuen gain, honako babes erregimenak ezartzen dira:

- Babes Berezia.
- Babes Ertaina.
- Oinarriko Babesa.

Hiru babes modalitateko edozeinetan jasotako eraikin baten edozein eraikuntza jardun edo birmoldatzeko jardunetan, eraikinen eraketa arkitektonikoa errespetatuko da, fatxadei, hutsuneei, bolumenei, teilatuei eta egiturazko elementuei dagokienez. Oinarriko babes mailan jasotako elementuei dagokienez, soilik, aldeaz aurretik txosten teknikoa eginda, eta betiere udalak egokitzen jotzen badu, kanpoko edo egiturazko elementuen aldakuntza txikiak onartu ahal izango dira.

114. artikulua. Babes Bereziko Erregimena.

Babes erregimen horren pean dauden eraikuntza eta gainontzeko ondasunetan interbentzio eta jardunen helburua nagusiki beren artapen eta zaharberritzea izango da, narriatutako edo berariazkoak ez diren alterazioak jasandako elementuen konponketa edo berreskuratzea baimenduz, beren egitura eta ezaggarriak errespetatzen dituzten zaharberritze jardunen bitartez, eta, inola ere, asmakizun berri edo diseinu berrien ekarpenik ekarri gabe.

Ildo horretan, oro har, aipatutako elementuen zaharberritze edo birjartzeko edota instalazioen modernizatzeko helburua duten obra eta interbentzioak baimenduko dira soil-soilik.

las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan 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 a las condiciones establecidas en la resolución municipal o de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia a fin de que emitan los informes oportunos, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco de 11 de noviembre de 1996, referido a las Zonas de Presunción arqueológica, quedarán sujetos al régimen de protección arqueológica que se establezca en el contexto del expediente incoado mediante dicha resolución.

La normativa establecida en este proyecto no se entenderá aplicable a esos bienes y elementos.

Artículo 113. Modalidades del Régimen de Protección.

Se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos catalogados:

- Protección Especial.
- Protección Media.
- Protección Básica.

En cualquier actuación edificatoria o de remodelación de un edificio incluido en cualquiera de las tres modalidades de protección, se respetará la composición arquitectónica de los edificios, tanto en lo correspondiente a fachadas, huecos, volúmenes, cubiertas y elementos estructurales. Únicamente en elementos incluidos en el nivel de protección básica, se podrá admitir, previo informe técnico y siempre que el ayuntamiento lo estime oportuno, pequeñas modificaciones de los elementos exteriores o estructurales.

Artículo 114. Régimen de Protección Especial.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinvencción o nuevo diseño.

En ese sentido se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos o la moder-

Horretarako, 214/1996 Dekretuan, Urbanizatu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Babestutako Jardunei buruzkoan, ezarritako obrak baimenduko dira; apartekotasunez, alde zurretik zehaztutako azterlan zorrotz eta justifikazioa eginda, eta, betiere, ondasun horien oinarriko ezaugarrien artapena bermatzen bada, inola ere ezaugarri horien aldakuntza edo balio gutxitzerik sortu gabe, Udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiko dagokion tutoretzako organoak alde zurretik baimena emanda, garrantzi handiagoko obrak baimendu ahal izango ditu.

115. artikulua. Babes Ertaineko Erregimena.

Babes erregimen honen peko elementuetan baimendutako interbentzioak beren funtzionaltasuna gorde eta ziurtatzeko egingo dira, beren tipologia, forma edo egiturazko elementuak errespetatu beharko dituzten obren exekuzioaren bidez.

Babes Bereziko erregimenerako baimendutakoez gain, 1996ko uztailearen 30eko 214/1996 Dekretuak, Urbanizatu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Babestutako Jardunei buruzkoak, Zaharberitze Kontserbatzailearen A eta B kategorietan ezartzen dituen obrak egin ahal izango dira, elementu edo eraikuntzek duten artapen egoeraren arabera.

116. artikulua. Oinarriko Babeseko Erregimena.

Babes erregimen honen peko eraikin eta gainontzeko ondasunak artatu eta zaharberitutako dira, beren eraketaren baliadun zatiak mantenduz, eta, obraren ezaugarriari lotutako sen arkitetniko eta historikoari jarraiki, obra nagusiaren edo bigarren mailako obrei dagozkienak berriro ezarritu.

Suntsitu edo aldatutako elementuen zaharberitze lanak, instalazioen modernizatzea, erantsitako obren eraispina eta egiturazko konponketak ere dakartzaten barneko aldakuntzak eginga baimentzen da.

Aparteko kasuetan, artapen egoerak hala eskatuko balu, eta eskumena duen organoak alde zurretik baimenduta, eraikuntzak ordezkatzeari ekin ahal izango zaio, nabarmentzen diren beren elementu bereziak berreskuratuz, modu teknikorik logiko eta bideragarriean proiektu berriari integraztearren.

117. artikulua. Udalerriz gaindiko organismoen tutoretzapeko interbentzioak.

Gaian eskumena duen udalerriz gaindiko Administrazioaren organismoen tutoretzapeko ondasun eta elementuak erasaten dituzten obra eta interbentzioak behar diren derrigorrezko txosten edota baimenen pean egongo dira, gaian indarrean dagoen sektorekako legerian aurreikusitakoari jarraiki.

Era berean, aipatutako tutoretzapean ez dauden ondasun eta elementuetan proiektutako obra eta jardunetatik ondorioztatutako garrantzi eta ondorioak kontuan hartuz, Udalak aipatutako erakundeen lankidetzara eta interbentzioa eskatu ahal izango du, beren bideragarritasuna zehaztearren.

118. artikulua. Interes arkitektoniko eta arkeologikoko babestutako elementuen zerrenda.

BALIO HISTORIKO ETA ARKITEKTONIKOKO KATALOGATUTAKO ELEMENTUAK

| Elementua | Babes maila |
|---------------------------------------|-------------|
| San Joan Bataiatzailearen eliza | Berezia |
| Miraballes baserria | Ertaina |
| Gurutze Santuaren basiliza | Berezia |
| Etxesagaberri etxea | Ertaina |

nizazioen instalazioen, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de Restauración Científica en el Decreto 214/1996 sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado; excepcionalmente previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del órgano tutelar correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 115. Régimen de Protección Media.

Las intervenciones autorizadas en los elementos sujetos a este régimen de protección se dirigirán a la conservación y aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales o estructurales.

Se podrán realizar, además de las permitidas para el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 214/1996, de 30 de julio, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten los elementos o construcciones.

Artículo 116. Régimen de Protección Básica.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales.

En supuestos excepcionales, si el estado de conservación así lo requiriera, previa autorización del órgano competente podrá procederse a la sustitución de las edificaciones recuperando los elementos singulares destacables de los mismos, para integrarlos de la manera técnica más lógica y viable en el nuevo proyecto.

Artículo 117. Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competente en la materia, serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas.

Artículo 118. Listado de elementos protegidos de interés arquitectónico y arqueológico.

ELEMENTOS CATALOGADOS DE VALOR HISTORICO-ARQUITECTONICO

| Elemento | Nivel de protección |
|------------------------------------|---------------------|
| Iglesia de San Juan Bautista | Especial |
| Caserío Miraballes | Media |
| Ermita de Santa Cruz | Especial |
| Casa Etxesagaberri | Media |

| <i>Elementua</i> | <i>Babes maila</i> |
|---|--------------------|
| Bengoetxe Txiki baserria | Oinarrizkoa |
| Etxeberritxu baserria | Ertaina |
| Otsoategi baserria | Ertaina |
| Urkuola Berri baserria (Urkiola Garaikoa) | Oinarrizkoa |
| Sagastillume (Sagastilluna) baserria | Ertaina |
| Iurreko gasolindegia | Oinarrizkoa |
| Etxeberrri Barrena baserria | Oinarrizkoa |
| Etkezuri baserria | Oinarrizkoa |
| Ertzile errota (Ertzilerrota) | Berezia |
| Yurre Zaharra baserria | Ertaina |

**PRESUNTZIO ARKEOLOGIKOKOTZAT
KATALOGATUTAKO ELEMENTUAK**

| | |
|---------------------------------------|---|
| San Joan Bataiatzailearen eliza | A |
| Gurutze Santuaren basiliza | A |
| Otsoategi baserria | A |
| Etkezuri baserria | A |
| Ertzile errota (Ertzilerrota) | D |

Eusko Jaurlaritzaren Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 11ko ebazpenaren guneen mugaketari jarraiki.

Presuntzio arkeologikokotzat katalogatutako elementuetakoren batean egin beharreko jardunetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoak aginduko du.

**(Jarraitzen du 174 zk. Gipuzkoako ALDIZKARI
OFIZIALEAN, 2005eko irailaren 14koan)**

| <i>Elemento</i> | <i>Nivel de protección</i> |
|--|----------------------------|
| Caserío BengoetxeTxiki | Básica |
| Caserío Etxeberritxu | Media |
| Caserío Otsoategi | Medio |
| Caserío Urkuola Berri (Urkiola Garaikoa) | Básica |
| Caserío Sagastillume (Sagastilluna) | Media |
| Gasolinera de Yurre | Básica |
| Caserío Etxeberrri Barrena | Básica |
| Caserío Etkezuri | Básica |
| Molino Ertzile (Ertzilerrota) | Especial |
| Caserío Yurre Zaharra | Media |

**ELEMENTOS CATALOGADOS DE
PRESUNCION ARQUEOLOGICA**

| | |
|-------------------------------------|---|
| Iglesia de San Juan Bautista | A |
| Ermita de Santa Cruz | A |
| Caserío Otsoategi | A |
| Caserío Etkezuri | A |
| Molino Ertzile (Ertzilerrota) | D |

Según delimitación de zonas de la resolución de 11 de setiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco.

En las actuaciones a efectuar en alguno de los elementos catalogados de presunción arqueológica, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

**(Continúa en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa
n.º 174, del 14 de septiembre de 2005)**

| | | |
|---|---|--|
| <p>Idazkuntza eta Administrazioa: GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Errekalde Industrialdea 3, behea 616 Posta Kutxatila Tlfnoak.: 943.361.347 eta 943.361.348 Fax: 943.372.902 Internet-eko helbidea: http://www.gipuzkoa.net 20018 DONOSTIA</p> <p>Frankeo Itundua: 37/3 Lege-Gordailua: S.S.-1-1958</p> <p>Redacción y Administración: IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA Industrial Recalde n.º 3, bajo Apartado Correos 616 Teléfs.: 943.361.347 y 943.361.348 Fax: 943.372.902 Dirección de internet: http://www.gipuzkoa.net 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</p> <p>Franqueo Concertado: 37/3 Depósito Legal: S.S.-1-1958</p> | <h2>Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala</h2> <h3>Boletín Oficial de Gipuzkoa</h3> <p>Astelehenetik ostiralera egunero argitaratzen da, jaiegunetan izan ezik. Ale hau Udaletxe bakoitzeko iragarkitegian agerian jarriko da, hurrengoaz aldatu arte.</p> <p>Se publica de lunes a viernes, excepto festivos. Este número se exhibirá en el tablón de anuncios de cada Ayuntamiento y será sustituido por el siguiente, a su recibo.</p> | <p>Idatzien Erregistroa GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA Errekalde Industrialdea 3, behea 616 Posta Kutxatila</p> <p>Registro de Originales IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa Industrial Recalde n.º 3, bajo Apartado Correos 616 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</p> |
| <p>Urteko harpidetza / Suscripción anual 168,00 Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto 1,04 Gehigarria, 200 orrialde arte / Venta suplemento hasta 200 páginas 2,08 Gehigarria, 200 orrialde baino gehiago dituztean / Venta suplemento con más de 200 páginas 3,12</p> <p><i>Iragarkiak: / Anuncios:</i> 9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm. 1,69 18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm. 3,38</p> | | <p align="right"><i>Euro (€)</i></p> |

(B.E.Z. barne / I.V.A. incluido)



2005eko irailak 14 asteazkena
174 Zenbakia

Miércoles 14 de septiembre de 2005
Número 174

LABURPENA — SUMARIO

| | <i>Orrialdea</i> | | <i>Página</i> | | |
|---|---|---|---|--------|--------|
| 4 | Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administrazioa..... | 4 | Administración del T.H. de Gipuzkoa..... | 18.349 | 18.349 |
| 6 | Autonomia Erkidegoko Administrazioa | 6 | Administración de la Comunidad Autónoma | 18.415 | 18.415 |
| 7 | Udal Administrazioa | 7 | Administración Municipal | 18.419 | 18.419 |

4

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACION DEL TERRITORIO HISTORICO DE GIPUZKOA

4

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Olaberriko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena.
(GHI-126/03-P05).*

[\(Jarraipena da, 173 zk. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN,
2005eko irailaren 13koan argitara emandakoarena\)](#)

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

1 AREA: HERRI GUNE ZAHARRA

1. 1 Areako zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako Azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 96.816 m².

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 72.503 m².

EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea: 5.368 m².

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Ordenación Territorial

Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Olaberria. (GHI-126/03-P05).

[\(Continuación de lo publicado en el BOLETIN OFICIAL de
Gipuzkoa n.º 173 de 13 septiembre de 2005\)](#)

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 1: HERRIGUNE ZAHARRA

1. Determinaciones de carácter general del Area 1:

1.A. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 96.816 m².

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.R.B.D. Residencial Bajo Desarrollo: 72.503 m².

Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario : 5.368 m².

HPGASO Hiri Parkeen Gune Askeen Sistema Orokorra: 5.609 m².

HAESO Hiri Arteko Errepideen Sistema Orokorra: 1.423 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 11.913 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa (exekuzio unitateei dago-kienez orientazio gisakoa):

a.2. Egoitza lurzoru eraikigarria: 12.245 m².

a.2. Egoitza lurzoru ez-eraikigarria: 37.193 m².

d.2. Hiri arteko errepideak: 1.423 m².

d.4. Hiri bideak: 12.802 m².

e.1. Hiri parkea: 5.609 m².

e.2. Hiri gune askeak: 817 m².

e.3. Gune aske komunak: 24.091 m².

f.1. Ekipamendu komunitarioa: 2.636 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Garapen Baxuko Egoitza Erabilera: 13.010 m².

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 22.841 m².

2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 28.368 m².

2.F. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 84 etx.

2.G. Etxebizitza Kopurua Guztira: 105 etx.

1.3 JARDUN UNITATEA

1.3. 1.3. HJU-ren Zehaztutako Orokorra:

1.A.3. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B.3. Hasierako Azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 6.134.

2.3. Zehaztutako funtzionalak:

2.A.3. Kalifikazio orokorra:

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 6.134 m².

2.B.3. Zehaztutako Kalifikazioa (orientazio gisakoa):

a.2. Egoitza lurzoru eraikigarria: 744 m².

a.2. Egoitza lurzoru ez-eraikigarria: 4.011 m².

d.4. Hiri bideak: 889 m².

e.3. Gune aske komunak: 490 m².

2.C.3. Irabazizko Erabileren Gehieneko Okupazioa (azalera m²-tan):

Garapen Baxuko Egoitza Erabilera: 744.

2.D.3. Gaur egungo eraikitako azalera: 188 m².

2.E.3. Sestra ganean gehieneko eraikitako azalera: 1.300 m².

2.F.3. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 1 etx.

2.G.3. Etxebizitza kopurua guztira: 9 etx.

3.3. Zehaztutako formalak:

3.A.3. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: ES+BS+1.

3.B.3. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 8,5.

3.C.3. Eraikuntzaren lerrokatadura eta gehieneko okupazioa: Antolamendua Xehetasuneko Azterlanaren arabera.

3.D.3. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 63tik 82rako art.

3.E.3. Beste zehaztutako batzuk:

S.G.E.L.P.U. Sistema General de Espacios Libres de Parque Urbano: 5.609 m².

S.G.C.I. Sistema General de Carreteras Interurbanas: 1.423 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 11.913 m².

2.B. Calificación Pormenorizada (orientativa en lo referente a las unidades de ejecución):

a.2. Residencial edificable: 12.245 m².

a.2. Residencial no edificable: 37.193 m².

d.2. Carreteras interurbanas: 1.423 m².

d.4. Vías urbanas: 12.802 m².

e.1. Parque urbano: 5.609 m².

e.2. Espacios libres urbanos: 817 m².

e.3. Espacios libres comunes: 24.091 m².

f.1. Equipamiento comunitario: 2.636 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Residencial Bajo Desarrollo: 13.010 m².

2.D. Superficie construida actual: 22.841 m².

2.E. Superficie construida máxima: 28.368 m².

2.F. Número de viviendas actual: 84 viv.

2.G. Número de viviendas totales: 105 viv.

UNIDAD DE ACTUACION 1.3

1.3. Determinaciones de carácter general de la U.A.U. 1.3:

1.A.3. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B.3. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 6.134.

2.3. Determinaciones funcionales:

2.A.3. Calificación Global:

Z.R.B.D. Residencial Bajo Desarrollo: 6.134 m².

2.B.3. Calificación Pormenorizada (de carácter orientativo):

a.2. Residencial edificable: 744 m².

a.2. Residencial no edificable: 4.011 m².

d.4. Vías urbanas: 889 m².

e.3. Espacios libres comunes: 490 m².

2.C.3. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Residencial Bajo Desarrollo: 744.

2.D.3. Superficie construida actual: 188 m².

2.E.3. Superficie construida máxima sobre rasante: 1.300 m².

2.F.3. Número de viviendas actual: 1 viv.

2.G.3. Número de viviendas totales: 9 viv.

3.3. Determinaciones formales:

3.A.3. Número máximo de plantas de la edificación: SS+PB+1.

3.B.3. Altura máxima de la edificación (en metros): 8,5.

3.C.3. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Ordenación según Estudio de Detalle.

3.D.3. Ordenanza general de edificación: Art. 63 a 82.

3.E.3. Otras determinaciones:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* 1.3 Hiri jardun unitatea araudi partikular honetan jasotako irizpideetan oinarrituta, garatu beharreko egoitza kalifikaziodun finkatu gabeko lurzoru hiritartzat sailkatutako 1 areako gune bati dagokio.

* «Herri gune» plazarako eraikuntza erremate bat exekutatzea planteatzen da, Udaletxearen eta Zezilio enearen pareko fatxada ixtearren.

* Belakasoro alderantz ere eraikuntza erremate bat egiten da, gune hori arintzeko bide berria inguruko zirkulazio uztaizat balio izan dezan.

* Gutxienez 10 plazadun aparkaleku zuzkidura bat planteatzen da, gunean daudenak osatzeko.

* Partzela pribatuei lotuta ez dauden lurrak Udalarri lagako zaizkio behin urbanizatuta.

— Eraikuntza irizpideak:

* Gehienez ere partzela pribatudun 8 etxebizitza eraikitzea proposatzen da.

* Etxebizitza bide nagusiaren aurrez aurre kokatuko dira partzela pribatu nagusia atzealdean utziz.

* Etxebizitzei erantsitako ataripe irekien exekuzioa onartuko da, betiere okupazioko 20 m² gainditzen ez badituzte, teilatutako hegala barne. Ataripe horiek ez dira konputatuko eraikitako azalera kalkulatzeko.

— Urbanizazio irizpideak:

* Azpiegitura elementuak gunean lehendik dauden gain oinarrituko dira.

* Gutxienez azalera gaineko aparkaleku 10 plaza jarriko dira.

* Urbanizazioak inguruko urbanizazioan exekutatutako irizpideak jarraituko ditu.

* Bide berriak Belakasoro gunerantz izango du jarraipena.

4.3. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A.3. Jardun sistema: Lankidetzeta.

4.B.3. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen Legeriari jarraiki.

4.C.3. Gehienez epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.3.1. Onura eta kargen berdintasuna.

Epea: 3 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana - Birpartzelatze proiektua.

4.C.3.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: Urtebete birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdintasunaren tresnaren inskripzioa.

4.C.3.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua eta lur publikoen harrera.

4.D.3. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Ez dago.

— Criterios y objetivos de ordenación:

* La Unidad de actuación urbana 1.3, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano no consolidado con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

* Se plantea la ejecución de un remate edificatorio para la plaza de Herrigune de tal manera que cierre la fachada que se opone al Ayuntamiento y a Zezilio enea.

* También se realiza un remate edificatorio hacia Belakasoro, de tal manera que el nuevo vial que se plantea como descongestión de esta zona sirva de anillo de circulación perimetral.

* Se plantea una dotación de aparcamientos de al menos 10 plazas que completen las existentes en la zona.

* Los terrenos no vinculados a parcelas privadas serán cedidos al Ayuntamiento una vez urbanizados.

— Criterios de edificación:

* Se propone la edificación de un máximo de 8 nuevas viviendas con parcela privada.

* Las viviendas se ubicarán dando frente al vial principal dejando la parcela privada predominante en la zona trasera.

* Se admitirá la ejecución de porches abiertos, adosados a las viviendas, siempre que los mismos no sobrepasen los 20 m² de ocupación, incluidos los aleros. Estos porches no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada.

— Criterios de urbanización:

* Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona.

* Se habilitarán al menos 10 plazas de aparcamiento en superficie.

* La urbanización seguirá los criterios ejecutados en la urbanización circundante.

* El nuevo vial tendrá continuidad hacia la zona de Belakasoro.

4.3. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A.3. Sistema de actuación: Cooperación.

4.B.3. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C.3. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.3.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 3 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle - Proyecto de reparcelación.

4.C.3.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 1 año desde la aprobación del proyecto reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.3.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización y recepción de los terrenos públicos.

4.D.3. Edificios fuera de ordenación en la unidad: No existen.

1.5 JARDUN UNITATEA

1.5. 1.5. HJU-ren zehaztaperen orokorrak:

1.A.5. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B.5. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 3.332.

2.5. Zehaztaperen funtzionalak:

2.A.5. Kalifikazio Orokorra:

EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea: 3.332 m².

2.B.5. Zehaztutako Kalifikazioa:

f.1. Ekipamendu komunitarioa: 600 m².

e.3. espazio komunak: 2.732 m².

2.C.5. Gaur egungo eraikitako azalera: 0 m².

2.D.5. Gehieneko eraikitako azalera: 1.500 m².

2.E.5. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 0 etx.

2.F.5. Etxebizitza kopurua guztira: 0 etx.

3.5. Zehaztaperen formalak:

3.A.5. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: BS+2+TP.

3.B.5. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 12.

3.C.5. Eraikuntzaren lerrokatadura eta gehieneko okupazioa: Xehetasuneko Azterlanaren arabera Antolamendua.

3.D.5. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 63tik 82rako art.

3.E.5. Beste zehaztaperen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* 1.5. hiri jarduneko unitatea ekipamendu komunitario-dun lurzoru hiritartzat sailkatutako 1 arearen gune bati dagokio.

* Plaza bat sortzea planteatzen da pilotaleku ondoan kokatutako eskola berri batzuen eraikuntzan lagun dezan, ekipamendu komunitarioak, kirol ekipamendua, eskola eta administrazioa eta aparkamendu publikokoa bateratzen diren balio anitzeko gune bat lortzearren.

* Eskolaren eraikina eta, hala balegokio, gizarte eta kultura eraikina pilotalekuaren parean plaza txiki bat sortzeko moduan kokatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Eskoletarako Hezkuntza Sailak dituen irizpideen arabera definituko dira eta kokapena Xehetasuneko Azterlan baten bitartez doitu da. Gizarte eta kultura ekipamendua eskola eraikina osatuko du.

* Etxebizitzeari erantsitako atarape irekien exekuzioa onartuko da, betiere okupazioko 20 m² gainditzen ez badituzte, teiatu hegalak barne. Atarape horiek ez dira konputatuko eraikitako azalera kalkulatzeko.

— Urbanizazio irizpideak:

* Sortuko den plazak pilotalekuaren pareko gunean zoladura gogorra izango du, eta bide berritik hurbileko gunean lorategi elementuen bitartez egin ahal izango da.

* Gainontzeko gune askeek eskola jarduerara babesteko izaera nabarmena izango dute.

UNIDAD DE ACTUACION 1.5

1.5. Determinaciones de carácter general de la U.A.U. 1.5.:

1.A.5. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B.5. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 3.332.

2.5. Determinaciones funcionales:

2.A.5. Calificación Global:

Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario: 3.332 m².

2.B.5. Calificación Pormenorizada:

f.1. Equipamiento comunitario: 600 m².

e.3. Espacios comunes: 2.732 m².

2.C.5. Superficie construida actual: 0 m².

2.D.5. Superficie construida máxima: 1.500 m².

2.E.5. Número de viviendas actual: 0 viv.

2.F.5. Número de viviendas totales: 0 viv.

3.5. Determinaciones formales:

3.A.5. Número máximo de plantas de la edificación: PB+2+BC.

3.B.5. Altura máxima de la edificación (en metros): 12.

3.C.5. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Ordenación según Estudio de Detalle.

3.D.5. Ordenanza general de edificación: Art. 63 a 82.

3.E.5. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* La Unidad de actuación urbana 1.5, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación de equipamiento comunitario.

* Se plantea la creación de una plaza que sirva de apoyo a la construcción de unas nuevas escuelas ubicadas junto al frontón a fin de conseguir un espacio polivalente en el que convivan actividades relacionadas con los equipamientos comunitarios deportivo, escolar administrativo y de aparcamiento público.

* El edificio escolar y en su caso el sociocultural se ubicará de tal manera que permita la creación de una pequeña plaza frente al frontón.

— Criterios de edificación:

* Se definirán según los criterios del Departamento de Educación para centros escolares y su ubicación se ajustará mediante un Estudio de Detalle. El equipamiento sociocultural complementará el edificio escolar.

* Se admitirá la ejecución de porches abiertos, adosados a las viviendas, siempre que los mismos no sobrepasen los 20 m² de ocupación, incluidos los aleros. Estos porches no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada.

— Criterios de urbanización:

* La plaza a crear poseerá un pavimento duro en la zona enfrentada con el frontón pudiendo realizarse mediante elementos de jardinería en la zona cercana al nuevo vial.

* Los espacios libres restantes tendrán un carácter de apoyo descubierto a la actividad escolar.

- 4.5. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A.5. Jardun sistema: Desjabetzea.
- 4.B.5. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Ez dago.

1.7 JARDUN UNITATEA

- 1.7. *1.7. HJU-ren zehaztapen orokorrak:*
- 1.A.7. Lurzoru mota:
Lurzoru hiritarra finkatu gabea.
- 1.B.7. Hasierako azalera (m²-tan):
Unitatearen azalera guztira: 3.136 m².
- 2.7. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A.7. Kalifikazio Orokorra:
GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 3.136 m².
- 2.B.7. Zehaztutako Kalifikazioa (orientazio gisakoa):
- a.2. Egoitza lurzoru eraikigarria: 502 m².
- e.3. Gune aske komunak: 2.634 m².
- 2.C.7. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Garapen Baxuko Egoitza Erabilera: 502.
- 2.D.7. Gaur egungo eraikitako azalera: 0 m².
- 2.E.7. Etxebizitzetako gehieneko eraikitako azalera: 1.004 m².
- 2.F.7. Merkataritza etxabeetako gehieneko eraikitako Azalera: 502 m².
- 2.G.7. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 0 etx.
- 2.H.7. Etxebizitza kopurua guztira: 8 etx.
- 3.7. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A.7. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: BS+2.
- 3.B.7. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 12.
- 3.C.7. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Xehetasuneko Azterlanaren arabera Antolamendua.
- 3.D.7. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 63tik 82rako art.
- 3.E.7. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:
- * 1.7. hiri jarduneko unitatea araudi partikular honetan jasotako irizpideetan oinarrituta garatu beharreko egoitza kalifikaziodun lurzoru hiritartzat sailkatutako 1 areako gune bati dagokio.
- * Zezilio Enea eta Bikario Etxearen arteko plazaren antolamendua planteatzen da, merkataritza etxabeak dituzten beheko solairu eta bi altueradun bi eraikinen eraikuntzaren bitartez.
- * Zezilio enea eta Bikario Etxeren arteko oinezkoentzako barneko pasabidea ahalbidetuko da, eta goian eraikitako plaza baino tratamendu bigunago eta jokoetarako plaza bat sortuko da.
- * Plaza horrekin Herri gunean elkarren artean lotutako hainbat oinezkoentzako gune sortu nahi dira, eraikin publiko eta pribatu desberdinak bateratuz eta Olaberriko herri gunearen eskalarekiko proportzioko topa guneak sortuz.
- * Azpiegiturak zuzen konpontzeaz gain idatziko den urbanizazio proiektuak plaza berria lotuko den inguruko guneen arteko igarobideak bereziki zainduko ditu.

- 4.5. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A.5. Sistema de actuación: Expropiación.
- 4.B.5. Edificios fuera de ordenación en la unidad: No existen.

UNIDAD DE ACTUACION 1.7

- 1.7. *Determinaciones de caracter general de la U.A.U. 1.7.:*
- 1.A.7. Clase de suelo:
Urbano no consolidado.
- 1.B.7. Superficies iniciales (en m²):
Superficie total de la Unidad: 3.136 m².
- 2.7. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A.7. Calificación Global:
Z.R.B.D. Residencial Bajo Desarrollo: 3.136 m².
- 2.B.7. Calificación Pormenorizada (de carácter orientativo):
- a.2. Residencial edificable: 502 m².
- e.3. Espacios libres comunes: 2.634 m².
- 2.C.7. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Residencial Bajo Desarrollo: 502.
- 2.D.7. Superficie construida actual: 0 m².
- 2.E.7. Superficie construida máxima en viviendas: 1.004 m².
- 2.F.7. Superficie construida máxima en bajos comerciales: 502 m².
- 2.G.7. Número de viviendas actual: 0 viv.
- 2.H.7. Número de viviendas totales: 8 viv.
- 3.7. *Determinaciones formales:*
- 3.A.7. Número máximo de plantas de la edificación: PB+2.
- 3.B.7. Altura máxima de la edificación (en metros): 12.
- 3.C.7. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Ordenación según Estudio de Detalle.
- 3.D.7. Ordenanza general de edificación: Art. 63 a 82.
- 3.E.7. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:
- * La Unidad de actuación urbana 1.7, corresponde a una zona del área 1 clasificada como suelo urbano con calificación residencial a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.
- * Se plantea la ordenación de la plaza existente entre Zezilio Enea y Bicario Etxea, mediante la construcción de dos edificios residenciales de planta baja y dos alturas con bajos comerciales.
- * Se posibilitará el paso interior peatonal entre Zezilio enea y Bikario etxe y se creará una plaza con un tratamiento más blando y de juegos que la plaza de arriba ya construida.
- * Con esta plaza se pretende dotar a Herrigune de una serie de espacios peatonales conexos, que unifiquen los diferentes edificios públicos y privados y creen lugares de encuentro proporcionados a la escala del casco de Olaberria.
- * El proyecto de urbanización que se redacte además de la correcta solución de las infraestructuras tendrá especial cuidado con las transiciones entre los espacios periféricos con los que se conecte la nueva plaza.

* Plazari, espaloiei eta sarbideei dagozkien lurak, behin urbanizatuta, Udalari lagako zaizkio.

— Eraikuntza irizpideak:

* Gehienez ere 8 etxebizitza solairuetan eta bi lokal eraikitzea proposatzen da. Lokalak merkataritza edo asistentzia erabilerarako izan daitezke, eta hirugarren mailako erabilerak edo osasun zentro bat bezalako zuzkidurak jaso ditzakete.

* Etxebizitzak Udaletxean sartzeko bidearen parean kokatuko dira, era horretan, barnealdean plaza txiki bat sortuz.

* Etxebizitzei erantsitako ataripe irekien exekuzioa onartuko da, betiere okupazioko 20 m² gainditzen ez badituzte, tei-latu hegala barne. Ataripe horiek ez dira konputatuko eraikitako azalera kalkulatzekoan.

— Urbanizazio irizpideak:

* Azpiegitura elementuak gunean lehendik daudenen gain oinarrituko dira eta akabera irizpideak osatzen duten urbanizazioak bezalakoak izango dira.

* Sortuko den plaza jolas gune batez osatuko da eta goiko plazarekin eta Bikario etxe ondoko espaloiarekin komunikatuko da.

4.7. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A.7. Jardun sistema: Lankidetzak.

4.B.7. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen Legeriaren arabera.

4.C.7. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuartzeko tresnak:

4.C.7.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea: 2 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana - Birpartzelatze proiektua.

4.C.7.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: Urtebete birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

4.C.7.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua eta lur publikoaren harrera.

4.D.7. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Ez dago.

1 AREAKO GUNE FINKATUA

1.8. 1 areako gune finkatuaren zehaztapen orokorrak:

1.A.8. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B.8. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 84.214 m².

2.8. Zehaztapen funtzionalak.

2.A.8. Kalifikazio Orokorra:

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 63.233 m².

EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea: 2.036 m².

* Los terrenos correspondientes a la plaza, aceras y accesos serán cedidos al Ayuntamiento una vez urbanizados.

— Criterios de edificación:

* Se propone la edificación de un máximo de 8 viviendas en pisos y dos locales que pueden ser de uso comercial o asistencial, que puedan albergar usos terciarios o dotaciones como un ambulatorio.

* Las viviendas se ubicarán dando frente al vial de acceso al Ayuntamiento creando de esta manera una pequeña plaza en el interior.

* Se admitirá la ejecución de porches abiertos, adosados a las viviendas, siempre que los mismos no sobrepasen los 20 m² de ocupación, incluidos los aleros. Estos porches no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada.

— Criterios de urbanización:

* Los elementos de infraestructuras se apoyarán en los ya existentes en la zona y los criterios de acabados serán los mismos de la urbanización a la que complementan.

* La plaza a crear se completará con una zona de juegos y se comunicará con la plaza superior y con la acera del Bikario etxe.

4.7. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A.7. Sistema de actuación: Cooperación.

4.B.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C.7. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.7.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 2 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle - Proyecto de reparcelación.

4.C.7.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 1 año desde la aprobación del proyecto de reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.7.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización y recepción de los terrenos públicos.

4.D.7. Edificios fuera de ordenación en la unidad: No existen.

ZONA CONSOLIDADA DEL AREA 1

1.8. Determinaciones de carácter general de la Zona Consolidada del Area 1:

1.A.8. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B.8. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 84.214 m².

2.8. Determinaciones funcionales:

2.A.8. Calificación Global:

Z.R.B.D. Residencial Bajo Desarrollo: 63.233 m².

Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario: 2.036 m².

HPGASO Hiri Parkeen Gune Askeen Sistema Orokorra: 5.609 m².

HAESO Hiri Arteko Errepideen Sistema Orokorra: 1.423 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 11.913 m².

2.B.8. Zehaztutako Kalifikazioa:

a.2. Egoitza lurzoru eraikigarria: 11.764 m².

a.2. Egoitza lurzoru ez-eraikigarria: 33.910 m².

d.2. Hiri arteko errepideak: 1.423 m².

d.4. Hiri bideak: 11.913 m².

e.1. Hiri parkea: 13.678 m².

e.2. Hiri gune askeak: 817 m².

e.3. Gune aske komuna: 8.673 m².

f.1. Ekipamendu komunitarioa: 2.036 m².

2.C.8. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan).

Garapen Baxuko Egoitza Erabilera: 11.764.

2.D.8. Gaur egungo eraikitako azalera: 22.653 m².

2.E.8. Gehieneko eraikitako azalera: 24.564 m².

2.F.8. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 83 etx.

2.G.8. Etxebizitza kopurua guztira: 88 etx.

3.8. Zehaztapen formalak:

3.A.8. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S edo ES+BS+1+TP.

3.B.8. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 9.

3.C.8. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Finkatutako eraikuntza eta gainontzekoa erantsitako Planoaren arabera. Eraikinak ez dira orain berrikusitako Arau Subsidiarioen 1 sektorearen Plan Partzialaren arabera eraikiak.

3.D.8. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 63tik 82rako art.

3.E.8. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* 1 areako gune finkatua garapen baxuko egoitza motako lurzoru hiritar bati dagokio, lehengo Arau Subsidiarioetan oinarritutako jardun puntualetan oinarrituta eraikia, hain zuzen.

* Herri guneari dagokionez, gune bat sortzea aurreikusten da, herriko plaza nagusia izateko benetako eginkizunarekin, jendea bildu eta olaberritarren topa gune eta erreferentzi gune izan dadin.

* Era berean, udaletxearen parean kokatutako aparkalekuak kentzeak eta haize nagusietatik babestutako bigarren gune bat sortzeak udal nortasuna bultzatuko dute.

* Gune publikoen erabileran alternatibak ematearren, Herri gune inguruan nolabaiteko landa erako parke bat sortzea bultzatzen da, topa gune alternatibo eta herri gunearen zabal-gune gisa.

* 1 arean helburutzat planteatzen den beste puntu bat herri inguruko aparkamendu guneak sortzea da, plaza nagusia arintzeko.

* Herri gunean dauden gainontzeko udal zuzkidurei dago-kienez, sendotzea, hobetzea eta, hainbat kasutan, zabaltzea ere proposatzen da.

S.G.E.L.P.U. Sistema General de Espacios Libres de Parque Urbano: 5.609 m².

S.G.C.I. Sistema General de Carreteras Interurbanas: 1.423 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 11.913 m².

2.B.8. Calificación Pormenorizada:

a.2. Residencial edificable: 11.764 m².

a.2. Residencial no edificable: 33.910 m².

d.2. Carreteras interurbanas: 1.423 m².

d.4. Vías urbanas: 11.913 m².

e.1. Parque urbano: 13.678 m².

e.2. Espacios libres urbanos: 817 m².

e.3. Espacio libre común: 8.673 m².

f.1. Equipamiento comunitario: 2.036 m².

2.C.8. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²).

Residencial Bajo Desarrollo: 11.764.

2.D.8. Superficie construida actual: 22.653 m².

2.E.8. Superficie construida máxima: 24.564 m².

2.F.8. Número de viviendas actual: 83 viv.

2.G.8. Número de viviendas totales: 88 viv.

3.8. Determinaciones formales:

3.A.8. Número máximo de plantas de la edificación: S o SS+PB+1+BC.

3.B.8. Altura máxima de la edificación (en metros): 9.

3.C.8. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Edificación consolidada y restante según Plano adjunto. Edificios no edificados según Plan Parcial del sector 1 de las Normas Subsidiarias ahora revisadas.

3.D.8. Ordenanza general de edificación: Art. 63 a 82.

3.E.8. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* La zona consolidada del área 1 corresponde a un suelo urbano residencial de bajo desarrollo, el cual se ha edificado en base a actuaciones puntuales basadas en las Normas Subsidiarias anteriores.

* En lo referente a Herrigune, se prevé la creación de un espacio cuya función real sea la de plaza principal del pueblo, que reúna a la gente y sea punto de encuentro y referencia de los Olaberritarras.

* Igualmente la eliminación de los aparcamientos situados frente al ayuntamiento y la creación de un segundo espacio más protegido de los vientos dominantes, comunicado con el anterior potenciará la identidad municipal.

* A fin de dar alternativas en el uso de los espacios públicos se potencia la creación de un parque «semirural» en el entorno de Herrigune, que funcione como lugar de encuentro alternativo y expansión del casco.

* Otro punto que se plantea como objetivo en el área 1 es la creación de zonas de aparcamientos perimetrales, que despejen la plaza principal.

* En lo referente al resto de dotaciones municipales existentes en Herrigune, se propone su consolidación, mejora y posibilidad de ampliación en determinados casos.

— Eraikuntza irizpideak:

* Arau hauek onartzerakoan, dauden eraikuntza, urbanizazio elementuak eta erabilerak sendotzen dira.

* Aurreko Arau Subsidiarioetako 1 sektorean oraindik eraiki gabe dauden eraikinak aipatutako 1 sektoreko Plan Partzialaren zehaztapenen pean egongo dira. Era berean, 2 sektoreko ei dagokionez, bere horretan finkatuta geratzen dira.

* Arau Subsidiarioen bosgarren aldaketa puntualean jasotako Arrieta Berri jatetxearen zabaltzeko aukerak mantendu egiten dira. Era berean, jatetxearen atzeko hormari atxikita, ibilgailuak estaltzeko estalki ireki baten eraikuntza, hirigintza aprobetxamenduan eraginik izan gabe, onartuko da.

* Partzelek eta 1 eta 2 sektoretako plan partzialen zehaztapenetan oinarrituta eraikitako eraikinek, aipatutako Plan Partzialan definitutako hirigintza erregimena eta eraikuntza aukerak mantenduko dituzte, eta, aipatutako esparruetan dauden eraikin guztiak gaur egun duten egoeran finkatuko dira.

* Aurreko Arau Subsidiarioetan jasotzen zenez, Kaioa etxeari atxikitako familia bakarreko eraikin simetrikiko bat eraikitzea ahalbidetuko da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Urbanizazioa hobetuko da 1 sektoreko urbanizazio proiektuan adierazitako irizpide orokorrei jarraituz.

* Arau hauek onartzerakoan zeuden urbanizazio elementuak sendotzen dira, baita partzela pribatuetan ere.

4.8. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A.8. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B.8. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C.8. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D.8. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Ez dago.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

2 AREA: IHURRE

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 38.939.

2. Zehaztapen funtzionalak.

2.A. Kalifikazio Orokorra:

EGI Egoitza Gune Intentsibo: 25.937 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 10.563 m².

HPGASO Hiri Parkeen Gune Askeen Sistema Orokorra: 2.439 m².

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación, elementos de urbanización y usos existentes en el momento de la aprobación de las presentes Normas.

* Los edificios que todavía no se han construido del sector 1 de las Normas Subsidiarias anteriores se regirán por las determinaciones del Plan Parcial de dicho sector 1. Igualmente para los del sector 2, quedan consolidados en su estado actual.

* Se mantienen las posibilidades de ampliación del restaurante Arrieta Berri, recogidas en la quinta modificación puntual de las Normas Subsidiarias. Igualmente se admitirá sin afectar al cómputo del aprovechamiento urbanístico la construcción de una tejavana abierta para cubrir vehículos en la zona adosada al muro posterior del restaurante.

* Las parcelas y los edificios construidos en base a las determinaciones de los planes parciales de los sectores 1 y 2, mantendrán el régimen urbanístico y posibilidades edificatorias definido en dichos Planes Parciales, consolidándose en su estado actual todas las edificaciones existentes en dichos ámbitos.

* Se posibilitará la construcción de un edificio unifamiliar simétrico y adosado a la casa Kaioa-etxea, tal como se reflejaba en las anteriores Normas Subsidiarias.

— Criterios de urbanización:

* Se mejorará la urbanización siguiendo los criterios generales señalados en el proyecto de urbanización del sector 1.

* Se consolidan los elementos de urbanización existentes en el momento de la aprobación de las presentes Normas, incluso en las parcelas privadas.

4.8. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A.8. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B.8. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C.8. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D.8. Edificios fuera de ordenación en la unidad: No existen.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 2: IHURRE

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 38.939.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.R.I. Residencial Intensiva: 25.937 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 10.563 m².

S.G.E.L.P.U. Sistema General de Espacios Libres de Parque Urbano: 2.439 m².

- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- a.1. Egoitza lurzoru intentsibo: 5.889 m².
- d.4. Hiri bideak: 10.563 m².
- d.5. Garajeak: 2.191 m².
- e.1. Hiri parkea: 2.439 m².
- e.3. Gune aske komunak: 17.857 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
- Egoitza erakoa: 5.889.
- Garajeak: 2.191.
- 2.D. Eraikitako azalera: 28.382 m².
- 2.E. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 221 etx.
- 2.F. Planeamendu berriko etxebizitza kopurua: 0 etx.
3. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+ES+BS+5.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): Barne Erreformatarako Plan Bereziaren definitu beharrekoa.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Plan Bereziak finkatuko ditu lerrokadura berriak.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 63tik 82rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
- Antolamendu irizpide eta helburuak:
- * Ihurre izeneko 2 area urbanizazioak finkatutako egoitza erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.
- * Ez da berariaz antolamenduz kanpokotzat jotzen ezein eraikinik. Antolamenduaren balizko aldaketa proposatzen da Barne Erreformatarako Plan Berezi baten bidez, dagoen eraikuntza gehienekoa izanik, eraikinen banaketa berria helburu izanik. Udalak Arcelor enpresarekiko akordioaren bitartez, areako gune askeen zabaltzea ahalbidetuko da, baita urbanizazio elementuak irisgarritasunaren sustapen baldintzetara egokitzea ere.
- * Era berean, antolamenduaren helburu gisa, eraikinetako behe solairuetan kokatutako garajeak kentzea proposatzen da, eta, horien ordean, sotoetan kokatutakoak egitea.
- * Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira, betiere, idatzi beharreko Barne Erreformatarako Plan Bereziaren helburuen araberrakoa badira.
- Eraikuntza irizpideak:
- * Dauden eraikuntza eta erabilerak onartzen dira, eta plan berezi baten idazketari lotutako erreforma eragiketarako proposatzen dira.
- Urbanizazio irizpideak:
- * Dagoen urbanizazio partikularraren hobekuntza eragiketarako egingo dira, funtsean, azpiegiturak eta irisgarritasunaren sustapena.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna erreformatan. Barne Erreformatarako Plan Bereziaren jardun berrietan finkatuko du.

- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- a.1. Residencial intensivo: 5.889 m².
- d.4. Vías urbanas: 10.563 m².
- d.5. Garajes: 2.191 m².
- e.1. Parque urbano: 2.439 m².
- e.3. Espacios libres comunes: 17.857 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
- Residencial: 5.889.
- Garajes: 2.191.
- 2.D. Superficie construida: 28.382 m².
- 2.E. Número de viviendas actual: 221 viv.
- 2.F. Número de viviendas nuevo planeamiento: 0 viv.
3. *Determinaciones formales:*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+SS+PB+5.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): A definir en el Plan Especial de Reforma Interior.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las nuevas alineaciones las fijará el Plan Especial.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 63 a 82.
- 3.F. Otras determinaciones:
- Criterios y objetivos de ordenación:
- * El área 2 Ihurre corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial consolidado por la urbanización.
- * No se declara expresamente fuera de ordenación ninguna de las edificaciones existentes. Se propone la posible modificación de la ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior que tenga como finalidad y con el techo máximo de la edificación existente la redistribución de las edificaciones. Mediante acuerdos del Ayuntamiento con la empresa Arcelor, se posibilitará la ampliación de las zonas libres del área y adecuar los elementos de urbanización a las condiciones de promoción de accesibilidad.
- * Se propone igualmente como objetivo de la ordenación la eliminación de los garajes existentes en edificios en planta baja, y su sustitución por otros ubicados en sótanos.
- * En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3, siempre que las mismas sean acordes a los objetivos del Plan Especial de Reforma Interior a redactar.
- Criterios de edificación:
- * Se admiten la edificación y usos existentes, proponiéndose operaciones de reforma ligadas a la redacción de un plan especial.
- Criterios de urbanización:
- * Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente, fundamentalmente infraestructuras y promoción de la accesibilidad.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa en reforma, fijándolo el Plan Especial de Reforma Interior en nuevas actuaciones.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen Legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Ez da eperik ezartzen mantentze, artapen edota ordezkatzeko lanetarako. Areako Barne Erreformatarako Plan Berezia idazterakoan, dokumentu honetan hirigintza eskubide eta betebeharrak eta, halakorik izanez gero, exekuzio unitateei dagozkien finkatuko dira.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

3 AREA: IÑAUSTI ENEA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 3.447.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

EG Egoitza Gunea: 2.695 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 752 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

a.2. Egoitza gune eraikigarria: 605 m².

a.2. Egoitza gune ez-eraikigarria: 1.239 m².

e.3. Gune aske komunak: 851 m².

d.4. Hiri bideak: 752 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Egoitza erakoa: 605.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.736 m².

2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 1.736 m².

2.F. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 2.

2.G. Etxebizitza kopurua guztira: 2.

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+2.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako planoaren arabera finkatutako eraikuntza.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 63tik 82rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Iñausti Enea izeneko area urbanizazioak finkatutako garapen baxuko egoitza erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Ordezkapen kasuan, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

No se establecen plazos para las operaciones de mantenimiento, conservación o sustitución. En el momento de redactarse el Plan Especial de Reforma Interior del área se fijarán en este documento los plazos para la adquisición de los derechos y deberes urbanísticos y de las unidades de ejecución caso de haberlas.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 3: IÑAUSTI ENEA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 3.447.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.R. Zona Residencial: 2.695 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 752 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

a.2. Residencial edificable: 605 m².

a.2. Residencial no edificable: 1.239 m².

e.3. Espacio libres comunes: 851 m².

d.4. Vías urbanas: 752 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Residencial: 605.

2.D. Superficie construida actual: 1.736 m².

2.E. Superficie construida máxima: 1.736 m².

2.F. Número de viviendas actuales: 2.

2.G. Número de viviendas totales: 2.

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+2.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Edificación consolidada según Plano adjunto.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 63 a 82.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 3 Iñausti Enea corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial de bajo desarrollo consolidado por la urbanización.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

* Udalak hala eskatuz gero, dagoen biderako (d4 hiri bideak) behar den lurra toki sistema gisa desjabetu ahal izango da.

— Eraikuntza irizpideak:

* Dauden eraikin eta erabilerak mantentzen dira.

* Ez da arean jardun berririk planteatzen, ordezkapen eragiketak izan ezik.

— Urbanizazio irizpideak:

* Iñaustirako sarbidea behar izanez gero berriro urbanizatu da, eta Udalari lagako zaio mantentzeari ekin diezaion. Bestela, Udalak desjabetu ahal izango du.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna hobekuntza eta ordezkapen jardunetan. Desjabetzea bide sistamarako.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak: Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Ez dago.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

4 AREA: IURRE ZAHARRA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 6.447.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 6.126 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 321 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

a.2. Egoitza lurzoru eraikigarria: 1.197 m².

a.2. Egoitza lurzoru ez-eraikigarria: 4.929 m².

d.4. Hiri bideak: 321 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Garapen Baxuko Egoitza Erabilera: 1.500.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 3.588 m².

2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 4.500 m².

2.F. Gaur egungo etxebizitza kopurua: 3.

2.G. Etxebizitza kopurua guztira: 5.

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S o TS+BS+1+TP.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 9.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

* Caso de que el ayuntamiento así lo requiera, el terreno necesario para el vial existente (d4 vías urbanas), podrá ser expropiado como sistema local.

— Criterios de edificación:

* Se mantienen la edificación y usos existentes.

* No se plantean nuevas actuaciones en área a excepción de operaciones de sustitución.

— Criterios de urbanización:

* Se reurbanizará caso de considerarse necesario el vial de acceso a Iñausti y se cederá al Ayuntamiento para que éste proceda a su mantenimiento. En caso contrario, el Ayuntamiento podrá proceder a su expropiación.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa en actuaciones de mejora y sustitución. Expropiación para el sistema viario.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos: Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: No existen.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 4: YURRE ZAHARRA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 6.447.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.R.B.D. Zona Residencial de baja densidad: 6.126 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 321 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

a.2. Residencial edificable: 1.197 m².

a.2. Residencial no edificable: 4.929 m².

d.4. Vías urbanas: 321 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Residencial Bajo Desarrollo: 1.500.

2.D. Superficie construida actual: 3.588 m².

2.E. Superficie construida máxima: 4.500 m².

2.F. Número de viviendas actuales: 3.

2.G. Número de viviendas totales: 5.

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S o SS+PB+1+BC.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 9.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Antolamenduz kanpokotzat izendatu ez diren eraikinetan daudenak. Aurreikusitako lerrokadurak aldatuz gero, zabaltzea Xehetasunezko Azterlanaren arabera izango da. Mantenduz gero, Zuzeneko Jarduna.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 63tik 82rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Iurre Zaharra izeneko 4 area egoitza izaerako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio, eta bertan, dauden egoitza eraikuntzak mantentzea planteatzen da, baita egoitza erako zabaltze txiki bat ahalbidetzea ere, baserri inguruen txukuntzea bideragarri egitearren.

* Eraikinei atxikitako eraikuntza erantsiak eta txabolak antolamenduz kanpokotzat izendatzen dira eta gune osoaren urbanizazioa proposatzen da, sarbideetik Iñaustiko bideraino.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira, baita balio historiko edo arkitektoniko elementuetako jardunei dagozkienak ere.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira, txabolak eta erantsitakoak izan ezik.

* Lehendik dagoen eraikuntza zabaltzea ahalbidetzen da eta zabaltze hori edota eraikinen aldakuntza erantsiak eta gehitutakoak ezabatzearen pean jartzen da.

* Arkitektura elementurik baliotsuenak mantendu egingo dira eta maila ertaineko intereseko elementuetarako ezarritako irizpideei jarraiki jardungo da.

* Egin litekeen zabaltzea, proposatutako lerrokadurak aldatuz gero, Xehetasunezko Azterlan baten bitartez antolatuko da, eta eraikinetatik aparte kokatuko da, daukaten balioa gutxitu ez dadin.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzelaren barnealdea aparkaleku pribatu edota egoiteko gune edo lorategi gisa egokituko da.

* Iñaustiko bidetik arearako sarbidea osatu egingo da.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Kudeaketa Erregelamenduaren 38. artikulua arabera definitu beharrekoa. 4.1. jardun unitatearen esparrua 4 arearen esparruarekin bat dator.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea: 4 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana behar izanez gero - Konpentsazio edo Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: Urtebete Konpentsazio edo birpartzelatze proiektua onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las existentes en edificios no declarados fuera de ordenación. Ampliación según Estudio de Detalle caso de modificarse alineaciones previstas. Si estas se mantienen Actuación Directa.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 63 a 82.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 4 Yurre Zaharra corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial en el que se plantea mantener las edificaciones residenciales existentes y permitir una pequeña ampliación también residencial a fin de viabilizar el adecentamiento del entorno de los caseríos.

* Se declaran fuera de ordenación las edificaciones anexas y txabolak existentes adosadas a los edificios y se propone la urbanización de toda la zona desde su acceso al vial de Iñausti.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3 y de las actuaciones en elementos de valor histórico o arquitectónico.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes, a excepción de las txabolak y anexos.

* Se posibilita la ampliación de la edificación existente y se condiciona dicha ampliación o la reforma de los edificios a la eliminación de los añadidos y anexos.

* Se mantendrán los elementos arquitectónicos más valiosos y se actuará siguiendo los criterios establecidos para los elementos de interés de grado medio.

* La posible ampliación se ordenará a través de un Estudio de Detalle caso de modificarse las alineaciones propuestas y se ubicará exenta de los edificios de tal manera que no minimice el valor que poseen.

— Criterios de urbanización:

* Se acondicionará el interior de la parcela como aparcamiento privado y zona de estancia o jardín.

* Se completará el acceso desde el vial de Iñausti al área.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 4.1, coincide con el ámbito del área 4.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 4 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o parcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 1 año desde la aprobación del proyecto de compensación o parcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Erantsitako A4.1 planoan adierazitakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

5 AREA: ETXE ALAI

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera gutxira: 2.305.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 2.305 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

a.2. Egoitza lurzoru eraikigarria: 850 m².

a.2. Egoitza lurzoru ez-eraikigarria: 1.353 m².

e.2. Hiri gune askeak: 102 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Egoitza eraikoa: 850.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 2.143 m².

2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 2.143 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+2.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 14.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Daudenak.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Etxe Alai izeneko 5 area urbanizazioa finkatutako egoitza eraiko lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Iurreko errepidearen ondoan espaloï bat exekututzea aurreikusten da.

* Partzeletako barne urbanizazioa hobetuko da.

— Eraikuntza irizpideak:

* Egoitza eraikinak mantentzen dira.

* Eraikinen aldakuntza orokorreko jardunek derrigorrez atxikitako eraikuntza erantsien hobekuntza, edo, hala balegokio, erauzketa ekarriko dute.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuen areako jabeen kargura urbanizatuko dira berriro.

* Udalak Iurrera daraman atzeko bide ondoko espaloïaren exekuziorako behar diren lurak desjabetu ahal izango ditu.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en el plano A4.1 adjunto.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 5: ETXE ALAI

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 2.305.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.R.B.D. Zona Residencial de baja densidad: 2.305 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

a.2. Residencial edificable: 850 m².

a.2. Residencial no edificable: 1.353 m².

e.2. Espacio libres urbanos: 102 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Residencial: 850.

2.D. Superficie construida actual: 2.143 m².

2.E. Superficie construida máxima: 2.143 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+2.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 14.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 5 Etxe Alai corresponde a un ámbito de suelo urbano residencial consolidado por la urbanización.

* Se prevé la ejecución de una acera junto a la carretera a Ihurre.

* Se mejorará la urbanización interior de las parcelas.

— Criterios de edificación:

* Se mantienen los edificios residenciales.

* Las actuaciones de reforma integral de los edificios conllevarán necesariamente la mejora y en su caso demolición de las construcciones auxiliares adosadas.

— Criterios de urbanización:

* Se reurbanizarán las parcelas privadas a cargo de los propietarios del área.

* El Ayuntamiento podrá expropiar los terrenos necesarios para la ejecución de la acera del vial posterior que conduce a Ihurre.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna hobekuntza eta ordezkapen jardunetan. Desjabetzea espaloirako.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: A5.1 planoan grafiaz azaldutakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

6 AREA: ARCELOR

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 107.685.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 107.685 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.2. Eraikitako industria lurzorua: 66.093 m².

b.2. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 41.592 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 66.093.

2.D. Gaur egungo okupazioa: 63.204 m².

2.E. Gaur egungo eraikitako azalera: 71.126 m².

2.F. Gehieneko eraikitako azalera: 80.000 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+3.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): Ekoizpen beharren arabera.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Zabaltzeetarako Xehetasuneko Azterlanean definitu beharrekoa.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 82rik 85rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Arcelor izeneko area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira, eta xehetasuneko azterlan baten bidez definituko diren ordezkapen, hobekuntza eta hainbat zabaltze eragiketara onartzen dira.

* Zabaltze eragiketek aparkalekuen estandarrean gehikuntza bat ekarriko dute beraiekin, eraikitako azalera berriko 100 m²-ko leko proportzioan.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa en actuaciones de mejora y sustitución. Expropiación para la acera.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los grafados en el plano A5.1.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 6: ARCELOR

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 107.685.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 107.685 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.2. Industrial edificado: 66.093 m².

b.2. Industrial no edificable: 41.592 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 66.093.

2.D. Ocupación actual: 63.204 m².

2.E. Superficie construida actual: 71.126 m².

2.F. Superficie construida máxima: 80.000 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+3.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): Según necesidades de producción.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: A definir en Estudio de Detalle para ampliaciones.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 82 a 85.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 6 Arcelor corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones que se definirán mediante un estudio de detalle.

* Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos en proporción a 1 cada 100 m² de nueva superficie edificada.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira, eta, enpresaren industria baldintzen hobekuntza irizpide gisa, ekoizpen gunearen zein administrazio edota zerbitzu gunearen balizko zabaltzea proposatzen da, araudi partikularren fitxa honetan finkatutako baldintzetan.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuko urbanizazio lanak obra proiektuen bidez egingo dira.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

7 AREA: GH

1. *Zehaztapen orokorrak:*

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 5.470.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 5.470 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 2.417 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 3.053 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 2.417.

2.D. Eraikitako azalera: 5.317 m².

3. *Zehaztapen formalak:*

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Gehieneko lerrokadurak erantsitako Planoaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* 7 STO izeneko area urbanizazioak finkatutako industria arako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilerak eta eraikuntzak ere.

— Criterios de edificación:

* Se mantienen las edificaciones y usos existentes y se propone, como criterio de mejora de las condiciones industriales de la empresa, la posible ampliación tanto de la zona de producción, como de administración o de servicios, en las condiciones fijadas en la presente ficha de normativa particular.

— Criterios de urbanización:

* Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos ya están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 7: GH

1. *Determinaciones de caracter general:*

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 5.470.

2. *Determinaciones funcionales:*

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 5.470 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 2.417 m².

b.1. Industrial no edificable: 3.053 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 2.417.

2.D. Superficie construida: 5.317 m².

3. *Determinaciones formales:*

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto/alineaciones máximas existente.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 7 STO corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztaper funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Dagoen urbanizazio partikularra hobetzeko eragiketarak exekutatu dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

8 AREA: BASAZABAL

1. Zehaztaper orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 5.226.

2. Zehaztaper funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 5.226 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Eraikitako industria lurzorua: 2.613 m².

b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 2.613 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 2.613.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.618 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 2.950 m².

3. Zehaztaper formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: A8.3 planoan adierazitako proposatutako antolamendua aldatzen ez bada, bestela Xehetasunezko Azterlanean definitu beharrekoa.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztaper batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Basazabal 8 area maila handi batean eta antolamenduz kanpoko eraikuntzez garatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Ibaiaren ondoan dagoen aldean narriadura egoera garbia du, urbanizazio eskaseko lurrekin eta erortzeko zorian dauden hainbat eraikinekin.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 8: BASAZABAL

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 5.226.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C Zona Industrial Común: 5.226 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 2.613 m².

b.1. Industrial no edificable: 2.613 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 2.613.

2.D. Superficie construida actual: 1.618 m².

2.E. Superficie construida total: 2.950 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las señaladas en el plano A8.3 si no se modifica la ordenación propuesta, en otro caso a definir en Estudio de Detalle.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 8 Basazabal corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial desarrollado en gran parte y con edificaciones fuera de ordenación. Presenta por su parte lindante con el río un estado de degradación evidente, con terrenos de urbanización deficiente y algunos edificios en situación de ruina.

* Arearako hirigintza proposamena lehendik dauden industria eraikuntzak mantendu eta erortzeko zorian dagoen egoitza eraikina eta beste hainbat eraikuntza lagungarri txikiago batzuk ere antolamenduz kanpokotzat izendatzean datza, eta, horien ordez, gune osoa berriro urbanizatuko da, Oria ibai ertzean arreta berezia jarritz.

* Ibilgailuentzako pasabide bat sortuko da, ibaiaren parean, ondoko 7 GH izeneko arearantz.

* Zabaltze eragiketek aparkaleku estandarrean gehikuntza bat ekarriko dute beraiekin.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dagoen industria eraikuntza mantentzen da. Proposatutako zabaltzea pabilioien atzealdean exekutatu da, ibaiarekiko eta erantsitako planoetan adierazitako arearen mugarekiko bereziketak mantenduz.

* Atxikitako eraikuntza berriak lehendik dagoen eraikuntza ezaugarriak mantenduko ditu.

— Urbanizazio irizpideak:

* Pabilioiak zabaltzeko proiektuaren osagarri, urbanizazio lanen proiektu bat egingo da.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea:

Tresnak: Tramitatutako Konpentsazio Proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea:

Tresnak: Berdin banaketaren tresna inskribaturik dago.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 3 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio obra osagarriak.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Erantsitako planoetan adierazitakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

9 AREA: IBAIONDO

1. *Zehaztapen orokorrak:*

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 12.883.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IG Industria Gunea: 11.581 m².

IUSO Ibai Ubideen Sistema Orokorra: 283 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 1.019 m².

* La propuesta urbanística para el área, pasa por mantener las edificaciones industriales existentes, declarar fuera de ordenación el edificio residencial que amenaza ruina y otras edificaciones auxiliares de menor tamaño, para en su lugar ampliar los pabellones. Al mismo tiempo se reurbanizará la totalidad de la zona, poniendo especial atención al margen del río Oria.

* Se creará un paso para vehículos, paralelo al río, hacia el área colindante 7 GH.

* Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos.

— Criterios de edificación:

* Se mantiene la edificación industrial existente. La ampliación propuesta se ejecutará en la parte trasera de los pabellones, manteniéndose las separaciones al río y al límite del área señaladas en los planos adjuntos.

* La nueva edificación adosada mantendrá las características constructivas de la edificación existente.

— Criterios de urbanización:

* Se realizará un proyecto de obras de urbanización complementario al de ampliación de pabellones.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo:

Instrumentos: Proyecto de Compensación tramitado.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo:

Instrumentos: El instrumento de equidistribución está inscrito.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 3 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Obras complementarias de urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en los planos adjuntos.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 9: IBAIONDO

1. *Determinaciones de caracter general:*

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 12.883.

2. *Determinaciones funcionales:*

2.A. Calificación Global:

Z.I. Zona Industrial: 11.581 m².

S.G.C.F. Sistema General de Cauces Fluviales: 283 m².

S.G.V.U.P. Sistema General Vías Urbanas Principales: 1.019 m².

- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- b.1. Industria gune eraikigarria: 4.261 m².
- b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 7.320 m².
- g.1. Ibai ubideak: 283 m².
- d.4. Hiri bideak: 1.019 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
- Industria erakoa: 4.261.
- 2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 8.580 m².
- 2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 9.309 m².
3. Zehaztapen formalak:
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 11.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): 500.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako planoaren arabera/lehendik dauden gehieneko lerrokadurak.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
- Antolamendu irizpide eta helburuak:
- * Ibaiondo izeneko 9 area eraikuntzan garatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio, baina bertan urbanizazioa partzialki exekutatu da eta modu eskasean. Berriki onartu da birpartzelatze proiektu bat eta areako gune ez-eraikigarria urbanizazio proiektu baten bitartez antolatuko da.
- * Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira eta erabilera eta eraikuntzak sendotzen dira. Solairu arteko eraikuntzak onartzen dira pabilioi bakoitzeko %30era arte gehienera ere, Ilargi enpresaren pabiloian salbu. Pabilioi horrek eraikuntza lehenengo solairuan zabaldu ahal izango du 190 m²-tara iritsi arte.
- * Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.
- Eraikuntza irizpideak:
- * Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira. Aurreko puntuan zehaztutakoaren arabera tarteko solairuak ahalbidetzen dira.
- Urbanizazio irizpideak:
- * Area osorako urbanizazio proiektu bat idatzi eta exekutatu da.
4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
- Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- b.1. Industrial Edificable: 4.261 m².
- b.1. Industrial no Edificable: 7.320 m².
- g.1. Cauces Fluviales: 283 m².
- d.4. Vías urbanas: 1.019 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
- Industrial: 4.261.
- 2.D. Superficie construida actual: 8.580 m².
- 2.E. Superficie construida máxima: 9.309 m².
3. Determinaciones formales:
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 11.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): 500.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto/alineaciones máximas existentes.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
- Criterios y objetivos de ordenación:
- * El área 9 Ibaiondo corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial desarrollado en la edificación, pero en el cual la urbanización ha sido ejecutada parcialmente y de una manera precaria. Ha sido aprobado recientemente un proyecto de reparcelación y mediante un proyecto de urbanización se ordenará la zona no edificable del área.
- * Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose los usos y edificaciones y admitiéndose la edificación en entreplantas hasta un máximo de un 30% de la ocupación de cada uno de los pabellones, a excepción del pabellón de la empresa Ilargi, el cual podrá ampliar la edificación en planta primera hasta llegar a los 190 m².
- * En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.
- Criterios de edificación:
- * Se mantienen la edificación y usos existentes. Se posibilitan entreplantas según lo especificado en el punto anterior.
- Criterios de urbanización:
- * Se redactará y ejecutará un proyecto de urbanización para el conjunto del área.
4. Determinaciones relativas a la gestión:
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
- Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

10 AREA: FIRESTONE

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 3.898.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 3.898 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 1.732 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 1.992 m².

e.2. Hiri gune askeak: 174 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 1.732.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.586 m².

2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 2.251 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): 500.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Proposamena mantenduz gero, A.10.2 erantsitako planoaren arabera, bestela Xehetasunezko Azterlanaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Firestone izeneko 10 area erdi garatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Ordezkapen eragiketa batean lehendik dauden industria eraikuntzak zabaltzea ahalbidetzen da, behar izanez gero, egoitza eraikina eta dauden estalpeak ezabatzea ahalbidetuz. Egoitza eraikina antolamendu berrian integratu ahal izango da, betiere industria edo hirugarren mailako erabilera oraingoaren orde ezarritz gero.

* Ingurune espaloiei jarraipena eginez, espaloi bat exekututzea planteatzen da, eraikuntza berria exekututzerakoan urbanizazio karga gisa.

* Era berean, ordezkapena egiterakoan, N1 errepidearekiko sarbide zuzena ixteari ekingo zaio, eraikuntza berriaren ondoan gutxienez 3 metroko zabaleradun pasabide bat utziz, pabiloien aurrealdea eta atzealdea komunikatzearen.

— Eraikuntza irizpideak:

* Industria pabiloian dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzea proposatzen da.

* Eraikuntza berriak arearen mugarekiko gutxieneko 4 metroko atzera une bat gorde beharko du aldamenean, eta sarbidearen aurrealdean 10 metrokoa.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 10: FIRESTONE

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 3.898.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 3.898 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 1.732 m².

b.1. Industrial no edificable: 1.992 m².

e.2. Espacios libres urbanos: 174 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 1.732.

2.D. Superficie construida actual: 1.586 m².

2.E. Superficie construida máxima: 2.251 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): 500.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto A10.2 caso de mantenerse la propuesta, en otro caso Estudio de Detalle.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 10 Firestone corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial semidesarrollado.

* Se posibilita la ampliación de las edificaciones industriales existentes en una operación de sustitución posibilitando si es caso la eliminación el edificio residencial y las tejavanias existentes. Podrá integrarse el edificio residencial en la nueva ordenación siempre que se sustituya su uso por industrial o terciario.

* Se plantea la ejecución de una acera que de continuidad a las del entorno, como carga de urbanización en el momento de ejecutar la nueva edificación.

* Igualmente en el momento de la sustitución se procederá a cerrar el acceso directo a la N1, debiéndose dejar un paso de la menos 3 metros de ancho por el lateral de la nueva edificación a fin de comunicar la parte delantera y trasera de los pabellones.

— Criterios de edificación:

* Se propone mantener la edificación y usos existentes en el pabellón industrial.

* La nueva edificación deberá guardar un retiro mínimo de 4 metros al límite del área por su lateral y de 10 m en el frente de acceso.

— Urbanizazio irizpideak:

* 2 metroko zabaleradun espaloi baten exekuzioa eta lagapena planteatzen da, azpiegitura guztiak errepidearen parean izanik.

* Barne urbanizazioaren gainontzekoa pribatua izango da eta obra proiektu osagarri baten bitartez egin ahal izango da.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Kudeaketa Erregelamenduaren 38. artikulua arabera definitu beharrekoa. 10.1 jardun unitatearen esparrua 10 arearen esparruarekin bat dator.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea: 4 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana behar izanez gero - Konpentsazio edo Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: 2 urte Konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Erantsitako planoan adierazitakoa.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

11 AREA: OLAONDO

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 1.939.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 1.939 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 929 m².

b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 972 m².

e.2. Hiri gune askeak: 38 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 929.

2.D. Gehieneko eraikitako azalera: 1.322 m².

— Criterios de urbanización:

* Se plantea la ejecución y cesión de una acera de 2 m de ancho con todas sus infraestructuras en el frente a la carretera.

* El resto de la urbanización interior será privada pudiendo realizarse a través de un proyecto de obras complementario.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 10.1, coincide con el ámbito del área 10.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 4 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 2 años desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de Urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Lo señalado en el plano adjunto.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 11: OLAONDO

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 1.939.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 1.939 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 929 m².

b.1. Industrial no edificable: 972 m².

e.2. Espacios libres urbanos: 38 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 929.

2.D. Superficie construida máxima: 1.322 m².

3. Zehaztapen formalak:

- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 8.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da definitzen.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako planoaren arabera / lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:
* Olaondo izeneko 11 area urbanizazioa finkatutako industria erako lurzoru hiritarrekoko esparru bati dagokio.
* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilerak eta eraikuntzak ere.
* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.
— Eraikuntza irizpideak:
* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira.
— Urbanizazio irizpideak:
Errepide aldera dagoen aurrealdean espaloi bat egokituko da, udalak berak exekututako duena, hain zuzen ere.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna. Desjabetzea espaloiak lortzeko.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

12 AREA: OSTOLAZA

1. Zehaztapen orokorrak:

- 1.A. Lurzoru mota:
Lurzoru hiritarra finkatu gabea.
- 1.B. Hasierako azalera (m²-tan):
Unitatearen azalera guztira: 1.527.
2. Zehaztapen funtzionalak:
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
IGK Industria Gune Komuna: 1.527 m².
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- b.1. Industria gune eraikigarria: 673 m².
- b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 793 m².
- e.3. Gune askeak (espaloiak): 61 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Industria erakoa: 673.
- 2.D. Gehieneko eraikitako azalera: 1.344 m².

3. Determinaciones formales:

- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 8.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se define.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto / alineaciones máximas existentes.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:
* El área 11 Olaondo corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.
* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.
* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.
— Criterios de edificación:
* Se mantiene la edificación y usos existentes.
— Criterios de urbanización:
Se habilitará una acera en el frente que da a la carretera, la cual será ejecutada por el propio ayuntamiento.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa. Expropiación para la consecución de la acera.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 12: OSTOLAZA

1. Determinaciones de caracter general:

- 1.A. Clase de suelo:
Urbano no consolidado.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
Superficie total de la Unidad: 1.527.
2. Determinaciones funcionales:
- 2.A. Calificación Global:
Z.I.C. Zona Industrial Común: 1.527 m².
- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- b.1. Industrial edificable: 673 m².
- b.1. Industrial no edificable: 793 m².
- e.3. Espacios libres (aceras): 61 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Industrial: 673.
- 2.D. Superficie construida máxima: 1.344 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Partzela bakarra.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: A12.4 Planoaren arabera, proposatutako lerrokadurak aldatuz gero Xehetasunezko Azterlanaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Ostolaza 12 area lehendik dauden egoitza eraikuntzak antolamenduz kanpokotzat izendatzen direneko industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio, eta, bertan, N1 errepidetik sarbiderik gabeko industria pabiloi baten eraikuntza ahalbidetzen da.

* Arearen berrantolamendu oso bat planteatzen da, lehendik dauden eraikinak artapen egoera eskasean baitaude eta N1etik oso gertu. Bestalde, partzela askeetako erabilera ez da ingurunearen kalifikazio orokorrarekiko bateragarria, industria-larekiko, alegia.

* Arcelor-eko aurrealdetik sarbide bakarra planteatzen da, baita arearen aurrealdean espaloi baten exekuzioa ere, arearen mugekiko ezarritako distantziak mantenduz.

— Eraikuntza irizpideak:

* Bi altura izan ditzakeen pabiloi bat sortzea, iparraldeko mugarekiko gutxieneko 3 m-ko eta partzelaren gainontzeko mugekiko 4 m-ko distantziak mantenduz.

* Areak dauden eraikuntzak antolamenduz kanpokotzat izendatzen dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Errepide aldeko aurrealdean espaloi bat egokituko da.

* Partzela pribatu osoa urbanizatuko da, N1 errepidetik sarbidea itxiz, eta 10 aparkaleku plaza egokituko dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Kudeaketa Erregelamenduaren 38. art. arabera definitu beharrekoa. 1.2.1. jardun unitatearen esparrua 12 arearekin bat dator.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdindaketa.

Epea: 4 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Behar izanez gero, Xehetasunezko Azterlanaren - Konpentsazio edo Birpartzelatze Proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: 2 urte konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): Parcela única.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano A12.4, caso de modificarse las alineaciones propuestas Estudio de Detalle.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 12 Ostolaza corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial en el que se declaran fuera de ordenación las edificaciones residenciales existentes y se posibilita la construcción de un pabellón industrial sin acceso desde la N1.

* Se plantea una reordenación integral del área al considerarse los edificios existentes en un estado precario de conservación y muy aproximado a la N1. Por otra parte el uso existente de huertas en las parcelas libres no es compatible con la calificación general del entorno que es la industrial.

* Se plantea un acceso único desde el frente de Arcelor y la ejecución de una acera en el frente del área, manteniéndose las distancias señaladas a los límites del área.

— Criterios de edificación:

* Creación de un pabellón con posibilidad de dos alturas manteniéndose unas distancias mínimas de 3 m al límite norte y 4 m al resto de límites de la parcela.

* Se declaran fuera de ordenación las edificaciones existentes en el área.

— Criterios de urbanización:

* Se habilitará una acera en el frente que da a la carretera.

* Se urbanizará la totalidad de la parcela privada cerrándose el acceso desde la N1 y se habilitarán 10 plazas de aparcamiento.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 12.1, coincide con el ámbito del área 12.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 4 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 2 años desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Erantsitako planoan adierazitakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

13 AREA: GASOLINDEGIA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 2.721.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 2.721 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru: 909 m².

c.1. Hirugarren mailako eraikigarria: 658 m².

c.1. Hirugarren mailako ez-eraikigarria: 736 m².

d.4. Hiri bideak: 418 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa eta hirugarren mailakoa: 1.567.

2.D. Gehieneko eraikitako azalera: 1.830 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako planoaren arabera / lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Gasolindegia izeneko 13 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilera eta eraikuntzak ere.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

* Zerbitzu guneko eraikina, bere instalazio guztiak barne, arkitektura baliokotzat izendatzen da arau hauetan, beraz, mantentze eta erreforma eragiketarik soilik onartuko dira, betiere bere eraikuntza eta konposizio ezaugarriak aldatzen ez badira.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en el plano adjunto.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 13: GASOLINDEGIA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 2.721.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 2.721 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial: 909 m².

c.1. Terciario Edificable: 658 m².

c.1. Terciario no Edificable: 736 m².

d.4. Vías urbanas: 418 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial y terciario: 1.567.

2.D. Superficie máxima construida: 1.830 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto / alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 13 Gasolindegia corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

* El edificio de la estación de servicio con todas sus instalaciones se declara como elemento de valor arquitectónico en las presentes normas, por lo que únicamente se admitirán operaciones de mantenimiento y reforma siempre que no se alteren las características constructivas y compositivas del mismo.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularraren hobekuntza eragiketarako exekutatuko dira.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

14 AREA: ARCELOR 1

1. *Zehaztapen orokorrak:*

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 41.940.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 41.940 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa (orientazio gisakoa):

b.2. Industria gune eraikigarria: 16.072 m².

d.4. Hiri bideak: 16.619 m².

e.3. Gune aske komunak: 9.249 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 16.072.

2.D. Gehieneko eraikitako azalera: 20.800 m².

3. *Zehaztapen formalak:*

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): 8.000.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Proposatutako antolamendua onartuz gero, erantsitako Planoaren arabera, bestela Xehetasuneko Azterlanaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Arcelor 1 izeneko 14 area garatu gabeko industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Hine aurretik pasa eta Beasaingo Indar guneraino iristen den bidean oinarritutako industria garapen baten exekuzioa proposatzen da.

— Criterios de edificación:

* Se mantienen la edificación y usos existentes.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 14: ARCELOR 1

1. *Determinaciones de caracter general:*

1.A. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 41.940.

2. *Determinaciones funcionales:*

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 41.940 m².

2.B. Calificación Pormenorizada (de carácter orientativo):

b.2. Industrial edificable: 16.072 m².

d.4. Vías Urbanas: 16.619 m².

e.3. Espacios libres comunes: 9.249 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 16.072.

2.D. Superficie construida máxima: 20.800 m².

3. *Determinaciones formales:*

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): 8.000.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto caso de mantenerse la ordenación propuesta, en otro caso Estudio de Detalle.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 14 Arcelor 1 corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial sin desarrollar.

* Se propone la ejecución de un desarrollo industrial apoyado en el vial que pasando delante de Hine llega hasta la zona de Indar en Beasain.

* Bi eraikuntza pastillaren eraikuntza planteatzen da, inguratzen dituzten bi bide barne, industria garapenak dibertsifikatzearen.

* Arearako sarbide bakarra edo bi sarbide proposatzen dira, alde banatan, lehendik dauden bideen mugakide direnak.

* Arearen urbanizazio karga gisa, barne urbanizazioaz gain, inguratzen duten bideekiko elkarguneen hobekuntza exekutatu beharko da.

* Arearen ingurune osoan berdegune bat diseinatuko da.

— Eraikuntza irizpideak:

* Bi eraikuntza unitate sortzea proposatzen da, barne komunikazioko bide batek bereiztuta.

* Pabiloi bakoitzean tarteko solairuan pabiloiko solairu bakoitzeko okupazioaren %30 eraiki ahal izango da. Nabeen zatiketa eginda, pabiloi independenteen arabera neurtuko da hori.

* Azaldutako antolamendu irizpideak funtsean aldatuz gero, esparru osoko Xehetasunezko Azterlan bat idatzi eta onartu beharko da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Arearako sarbide bakarra planteatzen da dauden bide bakoitzetik.

* Urbanizazio proiektuak area garatzeko behar diren azpiegitura guztiak jaso beharko ditu, eta airetiko linea guztiak berariaz debekatuta daude.

* Guztira turismoentzako 200 aparkaleku aurreikusten dira eta, gutxienez, kamioentzako 15 aparkaleku.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Kudeaketa Erregelamenduaren 38. artikulua. arabera definitzekoa. 14.1 jardun unitatearen esparrua 14 arearen esparruarekin bat dator.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa:

Epea: 5 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana behar izanez gero - Konpentsazio edo Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: 2 urte Konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Erantsitako planoan adierazitakoa.

* Se plantea la ejecución de dos pastillas de edificación con viales que las circundan a fin de diversificar los desarrollos industriales.

* Se propone un único acceso al área o dos accesos, uno por cada lado que linda con los viales existentes.

* Como carga de urbanización del área deberá de ejecutarse además de la urbanización interna, la mejora de los encuentros con los viales circundantes.

* Se diseñará una franja de zona verde en todo el perímetro del área.

— Criterios de edificación:

* Se propone la creación de dos unidades de edificación separadas por un vial de comunicación interno.

* En cada uno de los pabellones podrá edificarse en entreplanta un 30% de la ocupación en planta del pabellón. Dicha magnitud se medirá por pabellones independientes una vez procedida a la división de las naves.

* Caso de modificarse sustancialmente los criterios de ordenación expuestos, deberá redactarse y aprobarse un Estudio de Detalle de todo el ámbito.

— Criterios de urbanización:

* Se plantea un único acceso al área por cada uno de los viales existentes.

* El proyecto de urbanización deberá recoger todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo del área, quedando expresamente prohibidos los tendidos aéreos.

* Se preverán un total de 200 plazas de aparcamientos para turismos y al menos 15 plazas para camiones.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 14.1, coincide con el ámbito del área 14.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas:

Plazo: 5 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 2 años desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en el plano adjunto.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

15 AREA: IRIZAR

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 5.554.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 5.554 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 3.625 m².b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 1.929 m².2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 3.625.

2.D. Eraikitako azalera: 3.625 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako planoaren arabera / lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Irizar izeneko 15 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilerak eta eraikuntzak ere.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazioaren hobekuntza eragiketarak exekutatuak dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 15: IRIZAR

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 5.554.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 5.554 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 3.625 m².b.1. Industrial no edificable: 1.929 m².2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 3.625.

2.D. Superficie construida: 3.625 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto/alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 15 Irizar corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se mantiene la edificación y usos existentes.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

16 AREA: OPEL

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 6.561.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 6.561 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 2.800 m².b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 3.761 m².2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 2.800.

2.D. Eraikitako azalera: 2.800 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako planoaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Opel izeneko 16 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio, eta, bertan, aurreko planeamenduan oinarrituta, eraikitako azalaren gehikuntza txiki bat onartzen da.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilera eta eraikuntzak ere.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira, aurreko planeamendutik ondorioztatutako aprobetxamenduaren gehikuntza txiki batekin. Gehikuntza hori lehendik dauden eraikinen lerrokadurak osatuz gauzatuko da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarako eragiketarako dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 16: OPEL

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 6.561.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 6.561 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 2.800 m².b.1. Industrial no edificable: 3.761 m².2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 2.800.

2.D. Superficie construida: 2.800 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 16 Opel corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización, en el que se admite un pequeño aumento de la superficie edificada en base al planeamiento anterior.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes así como los usos y edificaciones.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se mantiene la edificación y usos existentes, con un pequeño aumento de aprovechamiento, derivado del planeamiento anterior, el cual se materializará completando las alineaciones de los edificios existentes.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

17 AREA: IURRE

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 13.490.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 13.490 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru eraikia: 6.850 m².b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 6.640 m².2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria eraikoa: 6.850.

2.D. Gaur egungo okupazioa: 5.569 m².2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 7.850 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+3.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 12.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: A 17.3 planoan definitutakoak.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Iurre izeneko 17 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen, hobekuntza eta zabaltze eragiketak onartzen dira 2 puntuan adierazitako parametroen arabera.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira, eta eraikuntzaren zabaltzeak ahalbidetzen dira pabiloi okupazioaren 6.850 m² arte.

* Errepideen Foru Arauan ezarritako bereizketak errespetatu beharko dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuko urbanizazio lanak obra proiektuen bidez egingo dira eta zabaltze eragiketetan aparkaleku estandar bat aurreikusi beharko da, hain zuzen ere, eraikitako 75 m²-ko 1 aparkalekukoa.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarean dagoen legeriaren arabera.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 17: YURRE

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 13.490.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 13.490 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificado: 6.850 m².b.1. Industrial no edificable: 6.640 m².2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 6.850.

2.D. Ocupación actual: 5.569 m².2.E. Superficie construida máxima: 7.850 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+3.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 12.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las definidas en el plano A 17.3.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 17 Yurre corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y ampliaciones según los parámetros señalados en el punto 2.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se mantiene la edificación y usos existentes, posibilitándose ampliaciones de la edificación hasta los 6.850 m² de ocupación de pabellón.

* Deberán respetarse las separaciones establecidas en la Norma Foral de Carreteras.

— Criterios de urbanización:

* Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra, debiéndose prever en operaciones de ampliación un estándar de aparcamientos de 1 por cada 75 m² construidos.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

18 AREA: OGEI

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 3.032.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 3.032 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 1.838 m².

b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 1.194 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 1.838.

2.D. Gehieneko eraikitako azalera: 2.400 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako Planoaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Ogei izeneko 18 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Bertan, 100 m²-ko eraikitako azalerearen zabaltze txiki bat onartzen da.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilera eta eraikuntzak ere.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira eta 100 m²-ko zabaltze txiki bat onartzen da Hegoaldean, fronte horretan lerrokadura osatzearren.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarako erabiltzeko dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 18: OGEI

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 3.032.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 3.032 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 1.838 m².

b.1. Industrial no edificable: 1.194 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 1.838.

2.D. Superficie construida máxima: 2.400 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art.83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 18 Ogei corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización, en el cual se admite una pequeña ampliación de la superficie edificada de 100 m².

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se mantiene la edificación y usos existentes y se admite una pequeña ampliación de 100 m² en su lado Sur a fin de regularizar y completar la alineación en este frente.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

19 AREA: JASO

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 8.391.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 8.391 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 4.391 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 4.000 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 4.391.

2.D. Gehieneko eraikitako azalera: 4.965 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako Planoaren arabera/lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Jaso izeneko 19 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilera eta eraikuntzak ere.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarako exekutatu dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 19: JASO

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 8.391.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 8.391 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 4.391 m².

b.1. Industrial no edificable: 4.000 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 4.391.

2.D. Superficie construida máxima: 4.965 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto/alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 19 Jaso corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

20 AREA: ZULOETA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 2.231.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 2.231 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 1.487 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 744 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 1.487.

2.D. Gehieneko eraikitako azalera: 2.208 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako Planoaren arabera/lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Zuloeta izeneko 20 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilera eta eraikuntzak ere.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarako exekutatu dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 20: ZULOETA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 2.231.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 2.231 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 1.487 m².

b.1. Industrial no edificable: 744 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 1.487.

2.D. Superficie construida máxima: 2.208 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto/alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 20 Zuloeta corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

21 AREA: BAUTISTA ENEA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 2.530.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 2.530 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Eraikitako industria gunea: 1.000 m².

b.1. Industria gune ez-erabakigarria: 1.530 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 1.000.

2.D. Industria erabilerako gaur egungo okupazioa: 0 m².

2.E. Industria erabilerako gaur egungo eraikitako azalera: 0 m².

2.F. Industria erako gehieneko eraikitako azalera: 1.300 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako planoan definitutakoak, eta, aldatuz gero, Xehetasunezko Azterlanaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Bautista Enea izeneko 21 area industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Bertan, lehendik dagoen egoitza eraikuntza mantentzen den bitartean, onartu egiten da, baina erabilera aldakuntza bat proposatzen da, industria lurzoru bat izatera igaroz, inguruko partzelak zabaltzeko bokazioarekin.

* Egoitza eraikina antolamenduz kanpokotzat izendatzen da.

* Bautista Enea etxea eraitsi eta industria pabiloi bat eraikiz gero, lerrokadurak zehaztutako antolamenduan jasotako arabera doitu dira, edo, bestela, gunearen Xehetasunezko Azterlan bat idatziko da.

* Zabaltze eragiketekin batera aparkalekuen estandarra egokituko da, eraikitako 100 m² bakoitzeko 1 izanik, gutxienez.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 21: BAUTISTA ENEA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 2.530.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 2.530 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificado: 1.000 m².

b.1. Industrial no edificable: 1.530 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 1.000.

2.D. Ocupación actual uso industrial: 0 m².

2.E. Superficie construida actual uso Industrial: 0 m².

2.F. Superficie construida máxima Industrial: 1.300 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las definidas en el plano adjunto y en caso de modificarlas Estudio de Detalle.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 21 Bautista Enea corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial en el cual se admite en tanto subsista la edificación residencial existente, pero se propone una modificación de uso pasando a ser un suelo industrial con vocación de ampliación de las parcelas circundantes.

* El edificio residencial se declara fuera de ordenación.

* En el caso de demoler la casa Bautista Enea y edificar un pabellón industrial se ajustarán las alineaciones a las reflejadas en la ordenación pormenorizada o bien se redactará un Estudio de Detalle de la zona.

* Las operaciones de ampliación llevarán aparejado una adecuación del estándar de aparcamientos, al menos 1 por cada 100 m² construidos.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden pabiloiei erants lekiekeen pabilo berri baten eraikuntza proposatzen da.

* Errepidearen frontean gutxienez 10 m-ko zerrenda bat gutxienez errespetatuko da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuko urbanizazio obrak urbanizazio proiektu baten bidez egingo dira.

* Espaloi publikoaren frontea berririo urbanizatuko da gutxienez 2ko zabalerarekin.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Kudeaketa Erregelamenduaren 38. artikulua. arabera definitzekoa. 21.1 jardun unitatearen esparrua 21 arearen esparruarekin bat dator.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa:

Epea: 4 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana behar izanez gero - Konpentsazio edo Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: 2 urte Konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: 21.1 erantsitako planoan adierazitakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

22 AREA: HINE

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 9.054.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 9.054 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 5.526 m².

b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 3.528 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 5.526.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 5.854 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 7.217 m².

— Criterios de edificación:

* Se propone la edificación de un nuevo pabellón que pueda adosarse a los existentes.

* Se respetará una franja de 10 m como mínimo en el frente de la carretera a fin de solucionar los aparcamientos privados.

— Criterios de urbanización:

* Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante un proyecto de urbanización.

* Se reurbanizará el frente de la acera pública con un mínimo de 2 m de anchura.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 21.1, coincide con el ámbito del área 21.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas:

Plazo: 4 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 2 años desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en el plano adjunto 21.1.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 22: HINE

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 9.054.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 9.054 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 5.526 m².

b.1. Industrial no edificable: 3.528 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 5.526.

2.D. Superficie construida actual: 5.854 m².

2.E. Superficie construida total: 7.217 m².

3. *Zehaztapen formalak:*

- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: A22.3 planoan adierazitakoak. Aldatuz gero, Xehetasunezko Azterlanaren arabera /lehendik dauden eraikinenzako gehieneko lerrokaduren arabera.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Hine izeneko 22 area erdi garatutako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen, hobekuntza eta hainbat zabaltze eragiketa onartzen dira. Eragiketa horiek, behar izanez gero, xehetasunezko azterlan baten bidez definituko dira.

* Zabaltze eragiketekin batera aparkaleku estandarra hantituko da, gutxienez, eraikitako 100 m² bakoitzeko 1 izanik.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira. Proposatutako zabaltzea pabiloien atzealdean exekutatu da, gaur egungo instalazioei erantsiz edota lurreko ebakidurari atxikiz.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuaren urbanizazio obrak obra proiektuen bidez egingo dira.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

AREA 23: LAULAGUN

1. *Zehaztapen orokorrak:*

- 1.A. Lurzoru mota:
Lurzoru hiritarra finkatua.
- 1.B. Hasierako azalera (m²-tan):
Unitatearen azalera gutzira: 9.672.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*

- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
IGK Industria Gune Komuna: 8.352 m².
HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 1.320 m².
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- b.1. Industria gune eraikigarria: 5.663 m².
- b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 2.689 m².
- d.4. Hiri bideak: 1.320 m².

3. *Determinaciones formales:*

- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las señaladas en el plano A22.3. Caso de modificarse las mismas Estudio de Detalle /alineaciones máximas para edificios existentes.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 22 Hine corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial semidesarrollado. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones que se definirán mediante un estudio de detalle, caso de ser este necesario.

* Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos, al menos 1 por cada 100 m² construidos.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta se ejecutará en la parte trasera de los pabellones, bien anexionándola a las actuales instalaciones, bien adosándola al corte del terreno.

— Criterios de urbanización:

* Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 23: LAULAGUN

1. *Determinaciones de caracter general:*

- 1.A. Clase de suelo:
Urbano consolidado.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
Superficie total de la Unidad: 9.672.
2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
Z.I.C. Zona Industrial Común: 8.352 m².
S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 1.320 m².
- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- b.1. Industrial edificable: 5.663 m².
- b.1. Industrial no edificable: 2.689 m².
- d.4. Vías urbanas: 1.320 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 5.663.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 6.530 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 7.361 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Laulagun izeneko 23 area eraikuntzak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketarak onartzen dira.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, baita erabilerak eta eraikuntzak ere, eta solairuko pabiloiaren %30eko tarteko solairuetako gehieneko okupazioa onartzen da.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira, eta, solairuko pabiloiaren %30eko tarteko solairuetako gehieneko okupazioa onartzen da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarak exekutatu dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

24 AREA: KOOPERATIBA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 7.637.

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 5.663.

2.D. Superficie construida actual: 6.530 m².

2.E. Superficie construida total: 7.361 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 23 Laulagun corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la edificación. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes manteniéndose usos y edificaciones y admitiéndose una ocupación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes, admitiéndose una edificación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 24: KOOPERATIBA

1. Determinaciones de carácter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 7.637.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
IGK Industria Gune Komuna: 5.588 m².
HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 2.049.
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 2.777 m².
- b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 2.811 m².
- d.4. Hiri bideak: 2.049 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Industria erakoa: 2.777.
- 2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 2.777 m².
- 2.E. Eraikitako azalera guztira: 2.828 m².
3. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:
* Kooperatiba izeneko 24 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira, baita ordezkapen eta hobekuntza eragiketarak ere.
* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak onartzen dira, erabilera eta eraikuntzak finkatuz, eta solairuko pabiloiaren %30eko tarteko solairuetako gehieneko okupazioa onartuz.
* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.
— Eraikuntza irizpideak:
* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira, eta solairuko pabiloiaren %30eko tarteko solairuetako gehieneko okupazioa onartzen da.
— Urbanizazio irizpideak:
* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarak exekutatu dira.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
Z.I.C. Zona Industrial Común: 5.588 m².
S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 2.049.
- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- b.1. Industrial edificable: 2.777 m².
- b.1. Industrial no edificable: 2.811 m².
- d.4. Vías urbanas: 2.049 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Industrial: 2.777.
- 2.D. Superficie construida actual: 2.777 m².
- 2.E. Superficie construida total: 2.828 m².
3. *Determinaciones formales:*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:
* El área 24 Cooperativa corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.
* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones y admitiéndose una edificación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.
* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.
— Criterios de edificación:
* Se consolida la edificación y usos existentes, admitiéndose una edificación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.
— Criterios de urbanización:
* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

25 AREA: LIDL

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 9.018.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 5.992 m².HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 3.026 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 4.400 m².b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 1.592 m².d.4. Hiri bideak: 3.026 m².2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 4.400.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 2.705 m².2.E. Eraikitako azalera guztira: 8.800 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Finkatu beharreko gehieneko lerrokadurak, ahalbidetzen den zabaltzerako, Xehetasunezko Azterlan baten bidez.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* LIDL izeneko 25 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta okupatu eta eraikitako azalera-aren ordezkapen eta hobekuntza eragiketarako onartzen dira, lehengo arauen 201 sektoreko Plan Partzialean onartutako mugetaraino.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira. Industria eraikinen zabaltzea ahalbidetzen da, 201 sektoreko Plan Partzialean onartutako gehieneko aprobetxamenduetaraino. Horiek Xehetasunezko Azterlan baten bidez gauzatuko dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarako exekututako dira eta partzelaren barnealdean 39 aparkalekuko gehieneko zuzkidura bermatuko da.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 25: LIDL

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 9.018.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I. Zona Industrial: 5.992 m².S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 3.026 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 4.400 m².b.1. Industrial no edificable: 1.592 m².d.4. Vías urbanas: 3.026 m².2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 4.400.

2.D. Superficie construida actual: 2.705 m².2.E. Superficie construida total: 8.800 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas a fijar mediante un Estudio de Detalle para la ampliación que se posibilita.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 25 LIDL corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora y ampliación de la superficie ocupada y edificada hasta los límites aprobados en el Plan Parcial del sector 201 de las normas antiguas.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes. Se posibilita la ampliación de los edificios industriales hasta los aprovechamientos máximos aprobados en el Plan Parcial del sector 201, los cuales se materializarán a través de un Estudio de Detalle.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente y se garantizará una dotación mínima de 39 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna, berriro partzelatutako partzela bakoitzaren gain.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Partzelatze berria onartuta dago, lagapenak gauzaturik eta urbanizazioa exekutaturik.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

26 AREA: ALDANONDO

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 7.508.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 5.431 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 2.077 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 4.087 m².

b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 1.344 m².

d.4. Hiri bideak: 2.077 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 4.087.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 5.015 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 5.313 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Aldanondo izeneko 26 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira, baita ordezkapen eta hobekuntza eragiketarak ere.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak onartzen dira, erabilera eta eraikuntzak finkatuz, eta solairuko pabiloiaren %30eko tarteko solairuetako gehieneko okupazioa onartuz.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa, sobre cada parcela reparcelada.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

La reparcelación está aprobada, las cesiones materializadas y la urbanización ejecutada.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 26: ALDANONDO

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 7.508.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 5.431 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 2.077 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 4.087 m².

b.1. Industrial no edificable: 1.344 m².

d.4. Vías urbanas: 2.077 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 4.087.

2.D. Superficie construida actual: 5.015 m².

2.E. Superficie construida total: 5.313 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 26 Aldanondo corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones y admitiéndose una ocupación máxima en entreplantas de un 30% de la ocupación del pabellón en planta.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapan funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira, eta solairuko pabiloiaren %30eko tarteko solairuetako gehieneko okupazioa onartzen da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarako exekutatuko dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Jardun zuzena.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

27 AREA: VICUÑA

1. Zehaztapan orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 8.151.

2. Zehaztapan funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 6.208 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 1.943 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 3.712 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 2.496 m².

d.4. Hiri bideak: 1.943 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 3.712.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.375 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 4.454 m².

3. Zehaztapan formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): 800.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gaur egungo lerrokadurak finkatuta. Gehieneko lerrokadurak lehengo Arau Subsidiarioetako 201 sektoreko Plan Partzialean definitutakoaren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapan batzuk:

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes, admitiéndose una ocupación máxima en entreplantas de un 30% de la edificación del pabellón en planta.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 27: VICUÑA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 8.151.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 6.208 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 1.943 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 3.712 m².

b.1. Industrial no edificable: 2.496 m².

d.4. Vías urbanas: 1.943 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 3.712.

2.D. Superficie construida actual: 1.375 m².

2.E. Superficie construida total: 4.454 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): 800.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones actuales existentes consolidadas. Alineaciones máximas según lo definido en el Plan Parcial del sector 201 de las Normas Subsidiarias anteriores.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Vicuña izeneko 27 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta okupatu eta eraikitako azaleraren ordezkapen eta hobekuntza eragiketak onartzen dira, lehengo arauen 201 sektoreko Plan Partzialean definitutakoaren arabera.

* Garraio erabilera nabeak behar dituen ekoizpeneko beste baten truke ordezkatzuz gero, aparkaleku eta maniobrarako zelaiaren okupazioa planteatzen da.

* Zabaltze eragiketekin batera, aparkalekuen estandarra handituko da, okupazio osokoaren kasuan 45 plaza-tara iritsiz.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira.

* Pabiloi berriak mugetatik bereiztuko dira, 201 sektoreko Plan Partzialean adierazitako lerrokaduren arabera.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularraren hobekuntza eragiketak exekutatu dira, eta, aurreikusitako pabiloi berriak eraikiz gero, birmoldaketa eragiketak ere bai.

* Eraikitako 100 m² bakoitzeko aparkaleku plaza bat egozituko da, guztira.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

28 AREA: PRAXAIR

1. *Zehaztapen orokorrak:*

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 17.531.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 12.844 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 4.687 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 2.038 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 10.806 m².

d.4. Hiri bideak: 4.687 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 2.038.

2.D. Gaur egungo okupazioa: 1.638 m².

2.E. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.894 m².

2.F. Eraikitako azalera guztira: 2.694 m².

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 27 Vicuña corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones según lo definido en el Plan Parcial del sector 201 de las Normas Subsidiarias anteriores.

* Se plantea la ocupación de la campa de aparcamiento y maniobra de la empresa en el caso de sustitución del uso de transporte por otro de producción que requiera naves.

* Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos, llegando en el caso de ocupación plena a las 45 plazas.

— Criterios de edificación:

* Se mantiene la edificación y usos existentes.

* Los nuevos pabellones se separarán de los límites según las alineaciones indicadas en el Plan Parcial del sector 201.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente y de remodelación en el caso de edificarse los nuevos pabellones previstos.

* Se habilitarán un total de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 28: PRAXAIR

1. *Determinaciones de caracter general:*

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 17.531.

2. *Determinaciones funcionales:*

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 12.844 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 4.687 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 2.038 m².

b.1. Industrial no edificable: 10.806 m².

d.4. Vías urbanas: 4.687 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 2.038.

2.D. Ocupación actual: 1.638 m².

2.E. Superficie construida actual: 1.894 m².

2.F. Superficie construida total: 2.694 m².

3. Zehaztapen formalak:

- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 10.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lerrokadura berriak aldatuz gero, Xehetasunezko Azterlanaren arabera / lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
- Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Praxair izeneko 28 area industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio, eta, dituen ekoizpen ezaugarri bereziak direla eta, oso eraikuntza garapen murriztuak ditu. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen, hobekuntza eta zabaltze eragiketak onartzen dira. Horiek guztiak, dokumentu honen aurreikuspenak aldatuz gero, Xehetasunezko Azterlan baten bidez definituko dira.

* Zabaltze eragiketekin batera partzela pribatuaren barruan konpondu beharreko aparkalekuen estandarren gehikuntza izango da, eraikitako 75 m² bakoitzeko plaza 1 izanik, gutxienez.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak mantentzen dira. Proposatutako zabaltzea partzelaren mugekiko gutxienez 3 m-ko bereizketa mantenduz exekutatu da, gaur egungo instalazioei atxikiz edota bereiztutako eraikuntzan.

* Zabalduz gero, eraikuntza berriek N-1 errepide eta barne bidearekiko lerrokadurak mantenduko dituzte, fatxada jarraitua lortzearen.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuaren urbanizazio lanak obra proiektuen bidez eta eraikuntzaren urbanizazio osagarriko proiektuen bidez egingo dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
- Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

29 AREA: PRAXAIR 1

1. Zehaztapen orokorrak:

- 1.A. Lurzoru mota:
- Lurzoru hiritarra finkatua.
- 1.B. Hasierako azalera (m²-tan):
- Unitatearen azalera gutzira: 6.445.

2. Zehaztapen funtzionalak:

- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
- IGK Industria Gune Komuna: 4.437 m².
- HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 2.008 m².

3. Determinaciones formales:

- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Caso de modificarse las nuevas alineaciones Estudio de Detalle / alineaciones máximas existentes.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
- Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 28 Praxair corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial que por sus características específicas de producción presenta unos desarrollos edificatorios muy reducidos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y ampliaciones que se definirán mediante un Estudio de Detalle caso de modificarse las previsiones del presente documento.

* Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos a solucionar dentro de la parcela privada, con un mínimo de 1 plaza por cada 75 m² construidos.

— Criterios de edificación:

* Se mantienen la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta se ejecutará manteniendo una separación mínima a los límites de la parcela de 3 m, bien anexionándola a las actuales instalaciones, bien en edificación separada.

* Caso de ampliarse, las edificaciones nuevas mantendrán las alineaciones a la N-1 y al vial interno a fin de conseguir una fachada continua.

— Criterios de urbanización:

* Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra y Proyectos de urbanización complementaria a la edificación.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
- Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 29: PRAXAIR 1

1. Determinaciones de caracter general:

- 1.A. Clase de suelo:
- Urbano consolidado.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
- Superficie total de la Unidad: 6.445.

2. Determinaciones funcionales:

- 2.A. Calificación Global:
- Z.I.C. Zona Industrial Común: 4.437 m².
- S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 2.008 m².

- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 1.356 m².
- b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 2.499 m².
- d.4. Hiri bideak: 2.008 m².
- d.5. Aparkalekuak: 582 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
- Industria erakoa: 1.356.
- 2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 411 m².
- 2.E. Eraikitako azalera guztira: 1.735 m².
3. Zehaztapen formalak:
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 10.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): 411.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Dokumentu honetan definitutakoak aldatuz gero, Xehetasunezko Azterlanean definitu beharrekoak. Aurreikusitakoak mantenduz gero, A29.3 planoan arabera / lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
- Antolamendu irizpide eta helburuak:
- * Praxair 1 29 area urbanizazioak finkatutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen, hobekuntza eta hainbat zabaltze eragiketa onartzen dira. Eragiketa horiek, hemen azaldutakoak aldatuz gero, xehetasunezko azterlan baten bidez definituko dira.
- * Zabaltze eragiketekin batera, partzela pribatuaren barruan konpondu beharreko aparkalekuen estandarrean gehikuntza bat izango da.
- * Areako pabiloien zabaltzeari ekiterakoan, une honetan Praxair enpresari erabilera laga zaion aparkaleku partzela berriro ere erabilera eta jabari publikokoa izatera igaroko da, eta urbanizazioaren aldakuntza obrak enpresaren kargu izango dira.
- Eraikuntza irizpideak:
- * Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira. Proposatutako zabaltzea 3 m-ko partzelaren mugekiko gutxieneko bereizketa bat mantenduz exekutatu da, gaur egungo instalazioei atxikiz zein bereiztutako eraikuntzan.
- * Eraikuntza berriak zabalduz gero, barne bidearekiko lerrokadurak mantenduko dituzte, fatxada jarraitua lortzearen.
- Urbanizazio irizpideak:
- * Partzela pribatuko urbanizazio obrak obra proiektu eta eraikuntzaren urbanizazio osagarriaren Proiektuen bidez egingo dira.
- * Aparkaleku publikoen gunea berriro urbanizatuko da. Gaur egun besterena ez den erabilera egiten ari da bertan.
4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- b.1. Industrial edificable: 1.356 m².
- b.1. Industrial no edificable: 2.499 m².
- d.4. Vías urbanas: 2.008 m².
- d.5. Aparcamientos: 582 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
- Industrial: 1.356.
- 2.D. Superficie construida actual: 411 m².
- 2.E. Superficie construida total: 1.735 m².
3. Determinaciones formales:
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): 411.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: A definir en Estudio de Detalle caso de modificarse las definidas en el presente documento. Caso de mantenerse las previstas en el plano A29.3 / alineaciones máximas existentes.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
- Criterios y objetivos de ordenación:
- * El área 29 Praxair 1 corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado por la urbanización. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora y algunas ampliaciones que se definirán mediante un estudio de detalle, caso de modificarse las aquí expuestas.
- * Las operaciones de ampliación llevarán aparejado un aumento en el estándar de aparcamientos a solucionar dentro de la parcela privada.
- * En el momento de procederse a la ampliación de los pabellones del área la parcela de aparcamientos que en este momento se ha cedido su uso a la empresa Praxair pasará nuevamente a uso y dominio público, siendo las obras de reforma de la urbanización a costa de la empresa.
- Criterios de edificación:
- * Se consolida la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta se ejecutará manteniendo una separación mínima a los límites de la parcela de 3 m, bien anexionándola a las actuales instalaciones, bien en edificación separada.
- * Caso de ampliarse las edificaciones nuevas mantendrán las alineaciones al vial interno a fin de conseguir una fachada continua.
- Criterios de urbanización:
- * Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra y Proyectos de urbanización complementaria a la edificación.
- * Se reurbanizará la zona de aparcamientos públicos de la que en la actualidad se está haciendo uso privativo.
4. Determinaciones relativas a la gestión:
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

30 AREA: ELEKTRA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 2.608.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 2.439 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 169 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:

b.1. Industria gune eraikigarria: 1.201 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 1.069 m².

d.4. Hiri bideak: 169 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 1.201.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.290 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 1.361 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntza ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Elektra izeneko 30 area eraikuntza eta erabilera finakutako industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketarak onartzen dira.

* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, eta erabilera eta eraikuntzak sendotzen dira.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarak exekutatu dira.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 30: ELEKTRA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 2.608.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 2.439 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 169 m².

2.B. Calificación Pormenorizada:

b.1. Industrial edificable: 1.201 m².

b.1. Industrial no edificable: 1.069 m².

d.4. Vías urbanas: 169 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 1.201.

2.D. Superficie construida actual: 1.290 m².

2.E. Superficie construida total: 1.361 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 30 Elektra corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado en la edificación y usos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

31 AREA: ETXEBERRI

1. *Zehaztapen orokorrak:*

- 1.A. Lurzoru mota:
Lurzoru hiritarra finkatu gabea.
- 1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):
Unitatearen azalera guztira: 1.857.
2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
IGK Industria Gune Komuna: 1.362 m².
HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 495 m².
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa (orientazio gisakoa):
- b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 563 m².
- b.1. Industria lurzoru ez-eraikigarria: 799 m².
- d.4. Hiri bideak: 495 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Industria erakoa: 563.
- 2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 0 m².
- 2.E. Eraikitako azalera guztira: 1.126 m².
3. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 8.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): A31.3 planoan grafiaz adierazitakoa.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako Planoaren arabera.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Etxeberri izeneko 31 area Iurre ibarrean aurrera eramandako industria garapenaren eta Idiazabaleranzko sarbidean, N-1-en lotunearen exekuzioaren erremate gisa sortutako eta garatu gabeko industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Pabiloi txiki baten eraikuntza ahalbidetzen da, Idiazabalgo errotondatik Olaberriko sarbidean, eraikuntza erremate gisa.

* Partzela pribatu bat sortuko da, eta jarduerak erasandako lurrak mugakide diren areetako urbanizazio irizpide berdinekin mugatuko da.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 31: ETXEBERRI

1. *Determinaciones de caracter general:*

- 1.A. Clase de suelo:
Urbano no consolidado.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
Superficie total de la Unidad: 1.857.
2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
Z.I.C. Zona Industrial Común: 1.362 m².
S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 495 m².
- 2.B. Calificación Pormenorizada (de carácter orientativo):
- b.1. Industrial edificable: 563 m².
- b.1. Industrial no edificable: 799 m².
- d.4. Vías urbanas: 495 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Industrial: 563.
- 2.D. Superficie construida actual: 0 m².
- 2.E. Superficie construida máxima: 1.126 m².
3. *Determinaciones formales:*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 8.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): La grafiada en el plano A31.3.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según Plano adjunto.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 31 Etxeberri corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial no desarrollado que surge como remate del desarrollo industrial que se ha llevado a cabo en la vega de Ihurre y de la ejecución del nudo de la N-1 en su acceso hacia Idiazabal.

* Se posibilita la construcción de un pequeño pabellón que haga de remate de la edificación en el acceso a Olaberria desde la rotonda de Idiazabal.

* Se creará una parcela privada delimitando con los mismos criterios de urbanización de las áreas colindantes, los terrenos afectados por la actividad.

* Erantsitako planoan adierazitako mugekiko distantziak errespetatuko dira.

* Proposatutako lerroak aldatuz gero, dagokion Xehetasunezko Azterlana idatzi eta onartuko da.

— Eraikuntza irizpideak:

* Bi solairu eta 8 metroko altueradun profileko eraikin bat planteatzen da. Industrialdeak N1-ekiko duen 8 metroko bereizketa bat gorde behar du, Electraren mugarekiko 3 metrokoa eta areako barne bidearekiko 4,5 metrokoa.

* Sarbidea barne zerbitzuko bidetik egingo da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuaren barnealdea urbanizatuko da urbanizazio obra osagarrien proiektu baten bidez, gune publikoen erremateak barne, behin urbanizatuta, Udalarari lagatzekoak izango direnak.

* Aparkaleku plazak aurreikusiko dira, eraikitako 75 m² bakoitzeko plaza leku gutxieneko estandar bat estaltzeko.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Erregelamenduaren 38. artikulua arabera definitu beharrekoa. 31.1 jardun unitatearen esparrua, 31 arearen esparruarekin bat dator.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdintasuna.

Epea: Urtebete Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana behar izanez gero - Konpentsazio edo Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: Urtebete Konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdintasunaren tresnaren inskripzioa.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: Urtebete lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua eta lagapeneko urbanizatu-tako lurren harrera.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

32 AREA: NISSAN

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera gutxira: 4.075.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IGK Industria Gune Komuna: 3.704 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 371 m².

* Se respetarán las distancias a linderos señaladas en el plano adjunto.

* Caso de modificarse las alineaciones propuestas se redactará y aprobará el correspondiente Estudio de Detalle.

— Criterios de edificación:

* Se plantea un edificio con un perfil de dos plantas y una altura de 8 metros, el cual deberá guardar una separación de 8 metros al límite del polígono con la N1, 3 metros con el límite de Electra y 4,5 metros con el vial interno del área.

* El acceso se realizará desde el vial de servicio interno.

— Criterios de urbanización:

* Se urbanizará el interior de la parcela privada con un proyecto de obras complementarias de urbanización incluidos los remates de los espacios públicos que serán de cesión al Ayuntamiento una vez urbanizados.

* Se preverán plazas de aparcamiento para cubrir un estándar mínimo de 1 plaza por cada 75 m² construidos.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 31.1, coincide con el ámbito del área 31.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 1 año desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 1 año desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 1 año desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización y recepción de los suelos urbanizados de cesión.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 32: NISSAN

1. Determinaciones de carácter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 4.075.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C. Zona Industrial Común: 3.704 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 371 m².

- 2.B. Kalifikazio Orokorra:
- b.1. Industria gune eraikigarria: 1.010 m².
- b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 1.332 m².
- e.3. Gune aske komuna: 1.362 m².
- d.4. Hiri bideak: 371 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Industria erakoa: 1.010.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 2.020 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 2.020 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Nissan izeneko 32 area eraikin eta erabilera finkatuko industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketarik onartzen dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.

* Ez da eraikuntza jardun berririk kontuan hartzen.

— Urbanizazio irizpideak:

* Ez da arean urbanizazio jardunik kontuan hartzen, azpiegitura eta zoladuren mantentze eta hobekuntza lanei dagozkienak salbu.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

33 AREA: IÑAUSTI

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 4.269.

2.B. Calificación Global:

b.1. Industrial edificable: 1.010 m².

b.1. Industrial no edificable: 1.332 m².

e.3. Espacio libre común: 1.362 m².

d.4. Vías urbanas: 371 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Industrial: 1.010.

2.D. Superficie construida actual: 2.020 m².

2.E. Superficie construida total: 2.020 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 32 Nissan corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado en la edificación y usos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes.

* No se contemplan nuevas actuaciones edificatorias.

— Criterios de urbanización:

* No se contemplan actuaciones de urbanización en el área, salvo las de mantenimiento y mejora de infraestructuras y firmes.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 33: IÑAUSTI

1. Determinaciones de carácter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 4.269.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
IGK Industria Gune Komuna: 3.127 m².
HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 1.142 m².
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- b.1. Industria lurzoru eraikigarria: 1.973 m².
d.4. Hiri bideak: 2.296 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Industria erakoa: 1.973.
2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 4.069 m².
2.E. Eraikitako azalera guztira: 4.069 m².
3. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS.
3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.
3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Gaur egun dauden partzelak gutxieneko partzelak dira.
3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera.
3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
3.F. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:
* Iñausti izeneko 33 area eraikin finkatuko industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Hala ere, bertan, urbanizazioa partzialki egin da soilik eta modu eskasean. Areako eraiki gabeko lurzoru askea esku pribatuetan dago eta eraikitze-rakoan ez da lurzoruaren lagapenik egin.
* Arearako helburua pabiloietako jarduera batzuk erregularizatzea du oinarri, baita partikularren eta udalaren arteko urbanizazio berriko plan bateratu bat bideratzea ere, eraiki ezin diren guneak berriro antolatzearen.
* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira, eta erabilerak eta eraikuntzak sendotzen dira.
* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.
— Eraikuntza irizpideak:
* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.
— Urbanizazio irizpideak:
* Arearen urbanizazio proiektu bat idatziko da, igarotze, aparkaleku eta azpiegiturak arautzearen.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna ordezkapen eragiketetan. Desjabetzea bideak lortzearen.
4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarean dagoen Legeriaren arabera.
4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
Z.I.C. Zona Industrial Común: 3.127 m².
S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 1.142 m².
- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- b.1. Industrial edificable: 1.973 m².
d.4. Vías urbanas: 2.296 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Industrial: 1.973.
2.D. Superficie construida actual: 4.069 m².
2.E. Superficie construida máxima: 4.069 m².
3. *Determinaciones formales:*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB.
3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.
3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): Las parcelas existentes en la actualidad son parcelas mínimas.
3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes.
3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
3.F. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:
* El área 33 Iñausti corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial consolidado en la edificación, pero en el cual la urbanización ha sido ejecutada parcialmente y de una manera precaria. El suelo libre no edificado del área se encuentra en manos privadas no habiéndose ejecutado las cesiones de suelo en el momento de la edificación.
* El objetivo para el área se centra en regularizar algunas actividades de los pabellones y viabilizar un plan conjunto de reurbanización entre particulares y ayuntamiento que tenga como finalidad reordenar los espacios no edificables.
* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.
* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.
— Criterios de edificación:
* Se consolida la edificación y usos existentes.
— Criterios de urbanización:
* Se redactará un proyecto de urbanización del área, que regule los tránsitos, aparcamientos e infraestructuras.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa en operaciones de sustitución. Expropiación para la obtención de los viales.
4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
Los derechos urbanísticos están adquiridos.
4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

34 AREA: ITURRALDE

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatu gabea.

1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):

Unitatearen azalera gutzira: 8.169.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

Z.I.C Industria Gune Komuna: 6.058 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 2.111 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa (orientazio gisakoa):

b.1. Industria gune eraikigarria: 1.100 m².

b.1. Industria gune ez-eraikigarria: 4.958 m².

d.4. Hiri bideak: 2.111 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan): 1.100.

2.D. Eraikitako azalera: 2.200 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): 500.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: A34.3 planoaren arabera. Proposatutako lerrokadurak aldatuz gero, Xehetasuneko Azterlanaren bidez.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Iturralde izeneko 34 area industria erako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egun arean hormigoizentral bat dago, funtzionamenduan ez dabilena eta jarduera lizentziarik ez duena. Ibaiaren eta N1 arteko kokapen zailak, sarbide eskasak eta jarduera ezak antolamenduz kanpokotzat izendatzea eragin dute.

* Gune honetarako esparruan dauden eta abian jartzera iritsi ez den hormigoizentralarekin lotutako instalazio guztiak antolamenduz kanpokotzat izendatzea proposatzen da, N1-en eta Oria ibaiaren zorpeko industria gune bat egokitzearen.

* Era berean, ibai ertza bere luzera osoan berreskuratu da.

— Eraikuntza irizpideak:

* Proposatutako eraikuntza eragiten dioten sektorez sektorekako araudietan definitutako gehieneko lerrokaduren arabera egokituko da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Gunea Iñaustiko bidearekin komunikatzeko behar diren irizpideak definitzen dituen areako urbanizazio proiektu bat idatziko da.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 34: ITURRALDE

1. Determinaciones de carácter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano no consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 8.169.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I.C Zona Industrial Común: 6.058 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 2.111 m².

2.B. Calificación Pormenorizada (de carácter orientativo):

b.1. Industrial edificable: 1.100 m².

b.1. Industrial no edificable: 4.958 m².

d.4. Vías urbanas: 2.111 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²): 1.100.

2.D. Superficie construida: 2.200 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): 500.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según plano A34.3. Caso de modificarse las alineaciones propuestas, mediante Estudio de Detalle.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 34 Iturralde corresponde a un ámbito de suelo urbano industrial. En la actualidad existe una central hormigonera en el área, la cual no se encuentra en funcionamiento y carece de licencia de actividad. La complicada ubicación entre el río y la N1, los accesos escasos y su falta de actividad han propiciado su declaración como fuera de ordenación.

* Se propone para esta zona la declaración de fuera de ordenación de todas las instalaciones existentes en el ámbito y relacionadas con la central hormigonera que no ha llegado a ponerse en funcionamiento, a fin de habilitar una zona industrial, ajustada a las servidumbres de la N1 y del Río Oria.

* Se recuperará igualmente el margen del río en toda su longitud.

— Criterios de edificación:

* La edificación propuesta se ajustará a las alineaciones máximas definidas en las normativas sectoriales que le afecten.

— Criterios de urbanización:

* Se redactará un proyecto de urbanización en el área que defina los criterios necesarios para comunicar la zona con el vial de Iñausti.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Kudeaketa Erregelamenduaren 38. artikulua arabera definitu beharrekoa. 34.1 jardun unitatearen esparrua 34 arearen esparruarekin bat dator.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen Legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea: 2 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasuneko Azterlana behar izanez gero - Kompentsazio edo Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: 2 urte Kompentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: 2 urte lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua eta lagapeneko urbanizatu-tako lurren harrera.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Erantsitako planoan adierazitakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

35 AREA: CASTILLO

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 4.935.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

HMEG Hirugarren Mailako Erabileretako Guneak: 4.935 m².

2.B. Kalifikazio Orokorra:

c.1. Hirugarren mailako eraikigarria: 1.385 m².

c.1. Hirugarren mailako ez-eraikigarria: 3.140 m².

e.2. Gune hiritar askeak: 410 m².

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Hirugarren mailakoa: 1.385.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 2.211 m².

2.E. Gehieneko eraikitako azalera: 3.424 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S o ES+BS+3.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 13.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Lehendik dagoen gutxieneko partzela zati ezina.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: A definir según art. 38 del Reglamento de Gestión. El ámbito de la unidad de actuación 34.1, coincide con el ámbito del área 34.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 2 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle caso de ser necesario - Proyecto de Compensación o reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 2 años desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 2 años desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de urbanización y recepción de los suelos urbanizados de cesión.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en el plano adjunto.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 35: CASTILLO

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 4.935.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.T. Zonas de usos Terciarios: 4.935 m².

2.B. Calificación Global:

c.1. Terciario edificable: 1.385 m².

c.1. Terciario no edificable: 3.140 m².

e.2. Espacio libres urbanos: 410 m².

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Terciario: 1.385.

2.D. Superficie construida actual: 2.211 m².

2.E. Superficie construida máxima: 3.424 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S o SS+PB+3.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 13.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): Parcela Existente mínima e indivisible.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako Planoaren arabera finkatutako eraikuntza. Zabalteza A35.3 planoaren edo Xehetasunezko Azterlanaren arabera proposatutako antolamendua aldatuz gero.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Castillo izeneko 35 area hirugarren mailako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Bertan, hotel eraikuntza zabalteko aukera bat planteatzen da, lehendik dagoen eraikuntzaren jarraipen gisa, zein garaje pabiloien deuseztapena eta N1-era iritsi gabe area mugatzen duen espaloi bat sortzea.

* Ordezkapena izanez gero, lerrokadura eta sestrak mantenduko dira eta 2 eta 3 puntuetako zehaztapen funtzional eta formalak errespetatuko dira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira, garaje pabiloia eta N1-en ondoan eraikitako legez kanpoko zabaltzea izan ezik.

* Hotel eraikuntza zabaltzen da.

* Eraikuntza berriaren azpian lurpeko garajeak egokitu dira.

* Garajerako bi pabiloia antolamenduz kanpokotzat izendatzen dira, hain zuzen ere, Mendebaldean, partzelaren sarbidearen bi aldeetan kokatutakoak.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzelaren barnealdea aparkaleku pribatu gisa egokitu da.

* Udalari behar bezala urbanizatuta, area osoa mugatzen duen 2,5 m-ko zabalera duen espaloi bat exekutatu eta lagako zaio, N1-en parean doan aldea izan ezik. Lagapen hori Udalari lagako zaio, urbanizatzerakoan eta, edonola ere, hotelaren zabaltzearen lehenengo okupazioaren aurretik.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Erantsitako A 35.1 planoan adierazitakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

36 AREA: CARREFOUR

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera gutzira: 32.806.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

HMEG Hirugarren Mailako Erabileretako Guneak: 27.65 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 5.147 m².

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Edificación consolidada según Plano adjunto. Ampliación según plano A35.3 o Estudio de Detalle caso de modificarse la ordenación propuesta.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 35 Castillo corresponde a un ámbito de suelo urbano terciario en el cual se plantea una posibilidad de ampliación de la edificación destinada a hotel, como continuación de la edificación existente así como la eliminación de los pabellones de garaje y la creación de una acera que borde a la N1.

* En caso de sustitución se mantendrán alineaciones y rasantes y se respetarán las determinaciones funcionales y formales de los puntos 2 y 3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes, a excepción de los pabellones de garaje y la ampliación ilegal construida junto a la N1.

* Se amplía la edificación destinada a hotel.

* Se habilitarán garajes subterráneos bajo la nueva edificación.

* Se declaran fuera de ordenación los dos pabellones destinados a garaje ubicados a ambos lados del acceso a la parcela por su lado Oeste.

— Criterios de urbanización:

* Se acondicionará el interior de la parcela como aparcamiento privado.

* Se ejecutará y cederá debidamente urbanizada al ayuntamiento una acera de 2,5 m de ancho que borde todo el área a excepción del lado paralelo a la N1. Dicha cesión se hará efectiva al Ayuntamiento, en el momento de su urbanización y en cualquier caso con anterioridad a la primera ocupación de la ampliación del hotel.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en el plano A 35.1 adjunto.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 36: CARREFOUR

1. Determinaciones de carácter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 32.806.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.T. Zonas de usos Terciarios: 27.659 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 5.147 m².

- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- c.1. Hirugarren mailako eraikigarria: 12.979 m².
- c.1. Hirugarren mailako ez-eraikigarria: 9.159 m².
- d.4. Hiri bideak: 5.147 m².
- e.2. Gune askeak: 5.521 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Hirugarren mailakoa: 12.979.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 19.279 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 19.392 m².

3. Zehaztutako formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokatadura eta gehieneko okupazioa: Gaur egun daudenak. Garden berotegia exekutatzeko A36.3 planoan adierazitakoa.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztutako batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Carrefour izeneko 36 area eraikin eta erabilera finkatu-kohirugarren mailako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketarik onartzen dira. Garden eta Carrefour artean berotegi motako itxitura bat baimenduko da, gunearen itxura hobetzearren. Gunea xehetasunezko azterlan baten bidez definitu eta arautuko da, A 36.3 planoan proposatutako antolamendua aldatuz gero.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira. Proposatutako zabaltzea, berotegi izaera izango duena, «Garden» pabiloiaren atzealdean exekutatu da, eta Hipermerkatuko sarrera ondoan, erantsitako planoan adierazten den bezala.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuko urbanizazio obrak obra proiektuen bitartez egingo dira.

4. Kudeaketari buruzko zehaztutakoak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen Legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

37 AREA: HORNITEGI

1. Zehaztutako orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru hiritarra finkatua.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 8.238.

- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- c.1. Terciario edificable: 12.979 m².
- c.1. Terciario no edificable: 9.159 m².
- d.4. Vías urbanas: 5.147 m².
- e.2. Espacios libres: 5.521 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Terciario: 12.979.

2.D. Superficie construida actual: 19.279 m².

2.E. Superficie construida total: 19.392 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las actualmente existentes. Para la ejecución del invernadero de Garden la señalada en el plano A36.3.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 36 Carrefour corresponde a un ámbito de suelo urbano terciario consolidado en la edificación y usos. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución, mejora. Se permitirá un cierre tipo invernadero entre Garden y Carrefour con la finalidad de mejorar el aspecto de dicha zona, que se definirá y regulará mediante un estudio de detalle, caso de modificarse la ordenación propuesta en el plano A 36.3.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes. La ampliación propuesta, que tendrá el carácter de un invernadero, se ejecutará en la parte trasera del pabellón «Garden» y junto a la entrada del Hipermercado tal como se indica en el plano adjunto.

— Criterios de urbanización:

* Las obras de urbanización de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

Los derechos urbanísticos están adquiridos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 37: HORNITEGI

1. Determinaciones de carácter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbano consolidado.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 8.238.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
HMEG Hirugarren Mailako Erabileretako Guneak: 8.238 m².
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
c.1. Hirugarren mailako ez-eraikigarria: 7.962 m².
c.1. Hirugarren mailako eraikigarria: 276 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Hirugarren mailakoa: 276.
- 2.D. Eraikitako azalera: 552 m².
3. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 7.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan):
Eraikuntza bakoitza gutxieneko partzela zati ezina da.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa:
Erantsitako Planoaren arabera/gehieneko lerrokadura finkatuena arabera.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:
* Hornitegi izeneko 37 area hirugarren mailako erabilera bat sendotzen den lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. Zerbitzu estazioko jarduera une honetan exekuzio fasean dago eta lurzoru hirritarrezinean kokatutako interes orokorreko erabilera oinarrituta emandako lizentziarekin. Ibarraren hiri garapenari atxikitako partzelaren urbanizazioak area lurzoru hiritarizat jotzea dakar.
* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira eta erabilera eta eraikuntzak sendotzen dira.
* Ustiapenari lotutako elementu edo instalazioak baimentzen dira, alegia, auto-ikuzgailuak, betiere instalazio horiek irekiak badira.
* Ez da arean jardun berririk planteatzen.
— Eraikuntza irizpideak:
* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.
— Urbanizazio irizpideak:
* Lehendik dagoen urbanizazio partikularraren hobekuntza eragiketarako exekutatuak dira.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen Legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
Z.T. Zonas de usos Terciarios: 8.238 m².
- 2.B. Calificación Pormenorizada:
c.1. Terciario no edificable: 7.962 m².
c.1. Terciario edificable: 276 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Terciario: 276.
- 2.D. Superficie construida: 552 m².
3. *Determinaciones formales:*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación:
S+PB+1.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 7.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados):
Cada una de las edificaciones es una parcela mínima indivisible.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación:
Según Plano adjunto/alineaciones máximas consolidadas.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:
* El área 37 Hornitegi corresponde a un ámbito de suelo urbano en el cual se consolida un uso terciario. La actividad de estación de servicio se encuentra en estos momentos en fase de ejecución y con licencia concedida en base a un uso de interés general ubicado en suelo no urbanizable. La urbanización de la parcela adosada al desarrollo urbano de la vega hace que dicho área sea considerado como urbano.
* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.
* Se permite la instalación de elementos o instalaciones ligados a la explotación como lavaderos de coches, siempre que dichas instalaciones posean un carácter abierto.
* No se plantean nuevas actuaciones para el área.
— Criterios de edificación:
* Se consolida la edificación y usos existentes.
— Criterios de urbanización:
* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

38 AREA: AZPIESTAZIOA

1. *Zehaztapen orokorrak:*
- 1.A. Lurzoru mota:
Lurzoru hiritarra finkatua.
- 1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):
Unitatearen azalera guztira: 4.214.
2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
Zaso Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra: 4.214 m².
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
h.1. Zerbitzu azpiegiturak: 4.214 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Zerbitzu azpiegiturak: 0.
- 2.D. Eraikitako azalera: 0 m².
3. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S.
- 3.B. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.
- 3.C. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Ez da ezartzen.
- 3.D. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:
* Azpiestazioa izeneko 38 area Energia elektrikoa hornitzeko zerbitzu azpiegiturarako lurzoru hiritarreko finkatutako esparru bati dagokio.
* Ez da antolamendu irizpiderik ezartzen, urbanizazioaren hobekuntza izan ezik.
— Eraikuntza irizpideak:
* Ez dira ezartzen.
— Urbanizazio irizpideak:
* Urbanizazioaren hobekuntza eragiketarako exekutatu dira.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

39 AREA: BASKULA

1. *Zehaztapen orokorrak:*
- 1.A. Lurzoru mota:
Lurzoru hiritarra finkatua.
- 1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):
Unitatearen azalera guztira: 1.941.
2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
HGASO Hiri Gune Askeen Sistema Orokorra: 934 m².
- HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 1.007 m².

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 38: AZPIESTAZIOA

1. *Determinaciones de caracter general:*
- 1.A. Clase de suelo:
Urbano consolidado.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
Superficie total de la Unidad: 4.214.
2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
S.G.I.S. Sistema General de Infraestructuras de Servicios: 4.214 m².
- 2.B. Calificación Pormenorizada:
h.1. Infraestructuras de servicios: 4.214 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Infraestructuras de servicios: 0.
- 2.D. Superficie construida: 0 m².
3. *Determinaciones formales:*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S.
- 3.B. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.
- 3.C. Alineación y ocupación máxima de la edificación: No se establece.
- 3.D. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:
* El área 38 Azpiestazioa corresponde a un ámbito de suelo urbano de infraestructuras de servicios de suministro de energía eléctrica consolidado.
* No se establecen criterios de ordenación a excepción de la mejora de la urbanización.
— Criterios de edificación:
* No se establecen.
— Criterios de urbanización:
* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 39: BASKULA

1. *Determinaciones de caracter general:*
- 1.A. Clase de suelo:
Urbano consolidado.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
Superficie total de la Unidad: 1.941.
2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
S.G.E.L.U. Sistema General de Espacios Libres Urbanos: 934 m².
- S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 1.007 m².

- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- e.2. Hiri gunee askak: 934 m².
- d.4. Hiri bideak: 1.007 m².
- 2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan): 0.
- 2.D. Eraikitako azalera: 0 m².
3. *Zehaztapen formalak:*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 0.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Ez dira ezartzen.
- 3.E. Beste zehaztapen batzuk:
- Antolamendu irizpide eta helburuak:
- * Baskula izeneko 39 area N-1 erantsitako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio. N-1-en Komunikazioen Sistema Orokorren erabilerako elementu lagungarri gisa, pisatzeko baskula bat du bertan, hain zuzen ere, Iñaustiko bidea amaitutakoan erabilerarik gabe geratuko dena. Beraz, duen garrantzi eskasa eta dituen zorrak kontuan hartuta lurzoru hiritarreko gunee aske bihurtzea proposatzen da, gunean Oria ibaiko landaredia babesteko helburua izatearren.
- Eraikuntza irizpideak:
- * Lehendik dagoen eraikuntza antolamenduz kanpokotzat izendatzen da.
- Urbanizazio irizpideak:
- * Urbanizazioa hobetzeko eragiketarik exekutatu diren funtsean, eskaileretatik Iñaustiko bide berrirako sarbide berria eta pabiloi ondoko biratze gunee baten exekuzioa. Pabiloi horiek GFako Errepide Departamentuko obra proiektuan definituko dira.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Desjabetzea.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Ez da ezartzen.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
- Ez da eperik ezartzen.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: A 39.1 planoetan adierazitakoak.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

40 AREA: KIROLDEGIA

1. *Zehaztapen orokorrak:*
- 1.A. Lurzoru mota:
- Lurzoru hiritarra finkatu gabea.
- 1.B. Hasierako azalera (m²-tan):
- Unitatearen azalera guztira: 12.850.
2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra (Titularitate pribatua):
- EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea: 12.850 m².
- 2.B. Zehaztutako Kalifikazioa:
- f.1. Ekipamendu komunitarioko partzelak: 12.850 m².

- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- e.2. Espacios libres urbanos: 934 m².
- d.4. Vías urbanas: 1.007 m².
- 2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²): 0.
- 2.D. Superficie construida: 0 m².
3. *Determinaciones formales:*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 0.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: No se establecen.
- 3.E. Otras determinaciones:
- Criterios y objetivos de ordenación:
- * El área 39 Baskula corresponde a un ámbito de suelo urbano adosado a la N-1 que alberga una báscula de pesaje como elemento auxiliar de uso del Sistema General de Comunicaciones de la N.1, la cual quedará sin uso una vez concluido el vial Iñausti, por lo que se propone dada su escasa entidad y las servidumbres que posee, convertirlo en un espacio libre en suelo urbano, que pueda tener como finalidad la protección vegetal del río Oria en la zona.
- Criterios de edificación:
- * Se declara fuera de ordenación la edificación existente.
- Criterios de urbanización:
- * Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización, fundamentalmente el acceso desde la salida de las escaleras al nuevo vial Iñausti y la ejecución de una zona de giro junto a los pabellones, los cuales serán definidos en el proyecto de obras del Departamento de Carreteras de la DFG.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Expropiación.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: No se establece.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
- No se establecen plazos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Los señalados en el planos A 39.1.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 40: KIROLDEGIA

1. *Determinaciones de caracter general:*
- 1.A. Clase de suelo:
- Urbano no consolidado.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
- Superficie total de la Unidad: 12.850.
2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global (Titularidad privada):
- Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario: 12.850 m².
- 2.B. Calificación Pormenorizada:
- f.1. Parcelas de Equipamiento comunitario: 12.850 m².

2.C. Irabazizkoak ez diren erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Kirol ekipamendu komunitario pribatua: 2.500.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 808 m².

2.E. Eraikitako azalera guztira: 2.900 m².

3. *Zehaztapen formalak:*

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metrotan): 12.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera / Zabaltzetan, Barne Erreformatarako Plan Berezi baten eta obra eta urbanizazio osagarriaren proiektuen bidez.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Kiroldegia izeneko 40 area titularitate pribatudun kirol ekipamendu komunitarioaren erabileretako lurzoru hiritarreko esparru bati dagokio.

* Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira, eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketarako onartzen dira, hain zuzen ere, kirol instalazioen aldakuntzei, igerilekuen ordezkapenari eta eraikuntza handitzeko aukerari dagokionez, gimnasio estalia, paddle pistak, edota pilotalekua bezalako instalazio berriak ezartzearen.

* Instalazio berrien antolamendua Barne Erreformatarako Plan Berezi baten bitartez egingo da.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira, kirol erabilerako eraikitako 2.900 m² arteko eraikuntzaren gehikuntza bat ahalbidetuz. Eraikuntza berriak areako mugetatik 3 m-tan gutxienez bereziko dira.

* Eraikuntza berriak definitzeko, estali gabeko pistak ez direnean, behintzat, Barne Erreformatarako Plan Berezi bat onartu beharko da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Lehendik dagoen urbanizazio partikularra hobetzeko eragiketarako exekutatuak dira.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Barne Erreformatarako Plan Bereziaren finkatu beharrekoa.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Ez da ezartzen.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea: 6 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Xehetasunezko Azterlana - Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: 2 urte konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

2.C. Ocupación máxima de usos no lucrativos (sup. en m²):

Equipamiento comunitario deportivo privado: 2.500.

2.D. Superficie construida actual: 808 m².

2.E. Superficie construida total: 2.900 m².

3. *Determinaciones formales:*

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 12.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes / En ampliaciones a través de un Plan Especial de Reforma Interior y de proyectos de obra y urbanización complementaria.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 40 Kiroldegia corresponde a un ámbito de suelo urbano de usos de equipamiento comunitario deportivo de titularidad privada.

* Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora en lo relativo a las modificaciones de las instalaciones deportivas, sustitución de las piscinas y posibilidad de aumentar la edificación con el fin de instalar nuevas instalaciones tales como gimnasio cubierto, pistas de paddle, frontón, etc.

* La ordenación de las nuevas instalaciones se realizará a través de un Plan Especial de Reforma Interior.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes, permitiéndose un aumento de la edificación de hasta 2.900 m² construidos de uso deportivo. Las nuevas edificaciones se separarán de los límites del área un mínimo de 3 m.

* Para la definición de las nuevas edificaciones, siempre que no sean pistas descubiertas se deberá aprobar un Plan Especial de Reforma Interior.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: A fijar en el Plan Especial de Reforma Interior.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: No se establece.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 6 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Estudio de Detalle - Proyecto de Compensación o reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 2 años desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: Urtebete lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua eta lur publikoen harrera.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

41 AREA: ALTUNE

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Hiritargaria.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Unitatearen azalera guztira: 97.414.

Hirigintza aprobetxamendurako eskubidedun azalera: 91.116.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

IG Industria Guneak: 90.534 m².

HBNSO Hiri Bide Nagusien Sistema Orokorra: 6.880 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa: Zehaztutako Kalifikazioa Plan Partzialak finkatutakoa izango da.

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

b.1. Industria erakoa: 30.000.

2.D. Gehieneko eraikitako azalera (%130 okupazioaren gain): 39.000 m².

2.E. Ereduzko aprobetxamendua: 0.4308 m²(t)/m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 12.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Plan Partzialean definitu beharrekoa.

3.D. Eraikuntzaren lerrokatadura eta gehieneko okupazioa: Plan Partzialean definitu beharrekoa.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Altune izeneko 41 area industria kalifikazio orokorra duen hiritartzeko gai den lurzoruko esparru bati dagokio.

* Malda erdian industrialde bat sortzea planteatzen da, lurraren maldaren arabera egokitua, ikusizko babes eta lurrarekiko egokitzapen irizpide batez, datozen urteotan guneko industria garapenei irtenbide emateko.

* Guneko sarbideak diseinatuko dira Hine enpresaren aurrean dagoen eta Industrias Yurreraino doan bidearen bitartez. Arearen urbanizazio karga gisa hobetuko da eta Herri gunera (Tables-Lazkao) igotzeko errepidea Beasaingo Indar enpresa kokatuta dagoeneko industrialdearekin komunikatzen du.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 1 año desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Solicitud de Licencia de Primera Ocupación.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 41: ALTUNE

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbanizable.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Unidad: 97.414.

Superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico: 91.116.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.I. Zonas Industriales: 90.534 m².

S.G.V.U.P. Sistema General de Vías Urbanas Principales: 6.880 m².

2.B. Calificación Pormenorizada: La calificación pormenorizada será la fijada por el Plan Parcial.

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

b.1. Industrial: 30.000.

2.D. Superficie construida máxima (130% sobre la ocupación): 39.000 m².

2.E. Aprovechamiento tipo: 0.4308 m²(t)/m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 12.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): A definir en el Plan Parcial.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: A definir en el Plan Parcial.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 41 Altune corresponde a un ámbito de suelo apto para urbanizar con calificación general industrial.

* Se plantea la creación de un polígono industrial a media ladera y adaptado a la pendiente del terreno, que de salida a los desarrollos industriales de la zona en los próximos años con un criterio de protección visual y de adaptación al terreno.

* Se diseñarán los accesos a la zona, a través del vial existente en el frente de la empresa Hine y que discurre hasta Industrias Yurre, el cual será mejorado como carga de urbanización del área y que comunica la carretera de subida a Herrigune (Tables-Lazkao) con el polígono en que se asienta la empresa Indar de Beasain.

* Eraikuntzen kanpoko ingurune osoan landaredi zerrenda bat sortzea planteatzen da (bere kokapena Plan Partzialean definituko da), eta, tamaina handiko zuhaitz espezie autoktonoak landatuz egingo da.

* Area zeharkatuz Herri gunera igotzeko bidea bere hasierako eta amaierako lotunean errespetatu beharko da, gunean dauden bideei jarraipena emanez.

* Industrialdean lehendik dagoen egoitza eraikuntza ez da berariaz antolamenduz kanpokotzat izendatzen, eta bere kokapen eta erabilera Plan Partzialean proposatzen den antolamenduarekin bateratu ahal izango da.

* Plan Partzialaren zuzkidura publikoen erreserba (doako lagapeneko lurzoruak) areako sarbideetik hurbilenean gunean kokatuko da, Ogei enpresa ondoan, eta, bertatik pabiloi gune-raino iristen den oinezkoentzako pasealeku bat abiatuko da.

* Kirol erreserba Plan Partzialean eta Urbanizazio Proiektuan area inguratzen duen «osasun ibilbide» gisa diseinatu da (kirol mugariak dituen oinezkoentzako bidea).

— Eraikuntza irizpideak:

* Arau Subsidiario hauen irizpide orokorrak mantenduz, dagokion Plan Partzialean definituko dira.

* Plan Partzialak eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak finkatuko ditu, pabiloiak malda txikieneko guneetan kokatuz.

— Urbanizazio irizpideak:

* Areako sarbidea Ogei enpresa ondoan eraikiko den lotune batetik egingo da.

* Bideen eta azpiegitura sareen ezaugarriak Plan Partzialean definituko dira.

* Urbanizazio karga gisa behar den luraren lagapena eta Hine enpresatik Industrias Yurrerainoko sarbidea hobetzeko dagokion urbanizazioa (Bidearen sekzioa 2 m espaloi, 2,5 m aparkaleku, 7 m galtzada eta 2 m espaloi) ezartzen dira. Bidearen aipatutako zabaltzeak okupatutako lurzorua hirigintza aprobetxamenduko eskubidedun azalerari begira konputatuko da.

* Era berean, industrialdea hornitzeko adinako ur biltegi bat aurreikusi beharko da, baita sare nagusirako hartunea ere. Ur beltzen eta hondakin uren saneamenduak inguruko areei arazorik ez sortzeko puntu batean isurtzea bermatuko du.

* Bestalde, industrialdearen jabeek denboran zehar muga-gabe Udalari lagatzeko diren berde guneak mantentzea urbanizazio karga gisa zehazten da. Mantentze erakundeari ere industrialdearen barneko bide sistema mantendu eta konpontzea dagokio, areako argiteria eta azpiegiturak, Tablas-Lazkaoko errepidetik Indar eneko biderainoko sarbidea lotzen duen behealdeko bidea izan ezik, orain arte bezala, udal mantentzekoa izango baita.

* Planeamendu Erregelamenduan aurreikusitako ibilgai-luentzako aparkaleku plazez gain, kamioiak aparkatzeko 18 plaza gutxienez egokituko dira.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Plan Partzialean definitu beharrekoa.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen Legeriaren arabera.

* Se plantea la creación de una banda vegetal en todo el perímetro exterior de las edificaciones (su posición se definirá en el Plan Parcial) que será tratada con plantación de especies arbóreas autóctonas de gran porte.

* El vial de subida a Herrigune que atraviesa el área deberá ser respetado en su conexión inicial y final, dando continuidad a los viales existentes en la zona.

* La edificación residencial existente en el polígono no se declara explícitamente fuera de ordenación, pudiendo compaginar su ubicación y uso con la ordenación que se proponga en el Plan Parcial.

* La reserva de dotaciones públicas del Plan Parcial (suelos de cesión gratuita) se localizará en la zona más próxima al acceso al área, junto a la empresa Ogei y desde ella partirá un paseo peatonal que llegue hasta la zona de pabellones.

* La reserva deportiva se diseñará en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización como un «recorrido de salud» (vial peatonal con hitos deportivos) que circunvale el área.

— Criterios de edificación:

* Manteniendo los criterios generales de las presentes Normas Subsidiarias, serán definidos en el correspondiente Plan Parcial.

* El Plan Parcial fijará las alineaciones y rasantes de la edificación ubicando los pabellones en las zonas de pendientes más reducidas.

— Criterios de urbanización:

* El acceso al área se realizará desde un enlace a construir junto a la empresa Ogei.

* Las características de los viales y redes de infraestructuras serán definidas en el Plan Parcial.

* Como carga de urbanización se establece la cesión del suelo necesario y urbanización correspondiente para la mejora del vial de acceso desde la empresa Hine, hasta Industrias Yurre (Sección del vial 2 m de acera, 2,5 m de aparcamiento, 7 m de calzada, 2 m de acera). El suelo ocupado por dicha ampliación del vial computará a efectos de superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico.

* También se deberá prever un depósito de agua suficiente para abastecer al polígono, así como la acometida a la red general. El saneamiento de fecales y aguas residuales garantizará su vertido en un punto que no ocasione problemas a las áreas circundantes.

* Igualmente se determina como carga de urbanización el mantenimiento indefinido en el tiempo por parte de los propietarios del polígono de todas aquellas zonas verdes de cesión al Ayuntamiento. También corresponderá al ente de mantenimiento a crear el mantenimiento y reparación del sistema viario interior del polígono, alumbrado e infraestructuras del área, a excepción del vial inferior que conecta el acceso desde la carretera Tablas-Lazkao, hasta el vial de Indar, el cual será como hasta el momento de mantenimiento municipal.

* Se habilitarán además de las plazas de aparcamiento de vehículos previstas en el Reglamento de Planeamiento, al menos 18 plazas de aparcamiento de camiones.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: A definir en el Plan Parcial.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea: 2 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Plan Partziala - Konpentsazio edo Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: Urtebete Konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

4.C.1.3. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: Urtebete lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez (*).

(*) Esparruan dagoen egoitza eraikuntza gorde edo antolamenduan integratu ahal izango da, edo, behar izanez gero, eraitsi ahal izango da.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

42 SEKTOREA: SANTA LUZIA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Hiritargaria.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Sektoreko azalera guztira: 21.937.

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea: 20.787 m².

ELSO Errepide Lokaletako Sistema Orokorra: 1.150 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa: Zehaztutako Kalifikazioa Plan Partzialean finkatutakoa izango da.

2.C. Irabazizkoak ez diren erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Ekipamendu komunitarioa: 1.500.

2.D. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.308 m².

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 12.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Dagokion Plan Partzialean finkatu beharrekoa.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Dagokion Plan Partzialean finkatu beharrekoa.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Santa Luzia izeneko 42 area kirol ekipamendu eta kanposantuko erabileretarako lurzoru hiritargarriko esparru bati dagokio.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para la adquisición de derechos urbanísticos:

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 2 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Plan Parcial - Proyecto de Compensación o proyecto de reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 1 año desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 1 año desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de Urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno (*).

(*) La edificación residencial existente dentro del ámbito podrá ser conservada o integrada en la ordenación o demolida caso de ser necesario.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

SECTOR 42: SANTA LUZIA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

Urbanizable.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total del Sector: 21.937.

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario : 20.787 m².

S.G.C.L. Sistema General de Carreteras Locales: 1.150 m².

2.B. Calificación Pormenorizada: La calificación pormenorizada será la fijada por el Plan Parcial.

2.C. Ocupación máxima de usos no lucrativos (sup. en m²):

Equipamiento comunitario: 1.500.

2.D. Superficie construida actual: 1.308 m².

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 12.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): A fijar en el Plan Parcial correspondiente.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: A fijar en el Plan Parcial correspondiente.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 42 Santa Luzia corresponde a un ámbito de suelo apto para urbanizar de usos de equipamiento deportivo y cementerio.

* Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira, eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketak onartzen dira plater tiratzerako instalazioetako aldakuntzei dagokienez.

* Udalerako kirol gune publiko bat sortzea proposatzen da, urbanizazio eta obra zibileko proiektuetan oinarrituta garrantuko da, lehendik dauden eraikinak gehitu ezean, eta horrelakorik izanez gero, Plan Partzialaren bitartez.

* Kanposantua bere gaur egungo egoeran sendotzen da, eta bere azaleraren %10 baino zabaltze txikiagoren bat onartzen da, betiere plater tiratzerako zelaiguneari begira.

— Eraikuntza irizpideak:

* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.

* Eraikuntzen zabaltzeak beharrezkoak izanez gero, behar diren eraikuntzak arautu eta zehazten dituen Plan Partzial bat idatzi eta onartu beharko da.

— Urbanizazio irizpideak:

* Urbanizazioaren hobekuntza eragiketak exekutatu dira, funtsean, plater tiratzerako gunerako sarbidea, eta kirol elementu berriak obra edo urbanizazio proiektuetan oinarrituta egingo dira.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Desjabetzea.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Ez da ezartzen.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Ez da eperik ezartzen.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

43 AREA: ATEGORRIETA

1. *Zehaztapen orokorrak:*

1.A. Lurzoru mota:

Hirritarrezina.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Gunearen azalera guztira: 21.650.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*

2.A. Kalifikazio Orokorra:

LPGASP Landa Parkerako Gune Askeen Sistema Orokorra: 19.880 m².

LBNSO Landa Bide Nagusien Sistema Orokorra: 652 m².

EKG Ekipamendu Komunitarioko Gunea: 1.118 m².

2.B. Irabazizkoak ez diren erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Ekipamendu komunitarioa: 702.

2.C. Gaur egungo eraikitako azalera: 1.308 m².

3. *Zehaztapen formalak (sendotzen den eraikuntzari dagozkionak):*

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroetan): 10.

3.C. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Lehendik dauden gehieneko lerrokaduren arabera / Zabaltzetan, Plan Berezi baten bidez.

* Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora en lo relativo a las modificaciones de las instalaciones de tiro al plato.

* Se propone la creación de una zona deportiva pública para el municipio, la cual se desarrollará en base a proyectos de urbanización y obra civil caso de no aumentarse los edificios existentes y mediante Plan Parcial en el caso de que los haya.

* El cementerio se consolida en su estado actual admitiéndose alguna ampliación inferior al 10% de su superficie siempre orientada hacia la zona del campo de tiro.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes.

* En el caso de que sean necesarias ampliaciones de la edificación, se requerirá la redacción y aprobación de un Plan Parcial que regule y determine las edificaciones necesarias.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización, fundamentalmente acceso a la zona del campo de tiro y los nuevos elementos deportivos se realizarán en base a proyectos de obra o urbanización.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: Expropiación.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: No se establece.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

No se establecen plazos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 43: ATEGORRIETA

1. *Determinaciones de caracter general:*

1.A. Clase de suelo:

No Urbanizable.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la zona: 21.650.

2. *Determinaciones funcionales:*

2.A. Calificación Global:

S.G.E.L.P.R. Sistema General de Espacios Libres Parque Rural: 19.880 m².

S.G.C.R. Sistema General de Caminos Rurales: 652 m².

Z.E.C. Zona de Equipamiento Comunitario : 1.118 m².

2.B. Ocupación máxima de usos no lucrativos (sup. en m²):

Equipamiento comunitario: 702.

2.C. Superficie construida actual: 1.308 m².

3. *Determinaciones formales (correspondientes a la edificación que se consolida):*

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Alineaciones máximas existentes / En ampliaciones a través de un Plan Especial.

- 3.D. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 89tik 110rako art.
- 3.E. Beste zehaztapen batzuk:
- Antolamendu irizpide eta helburuak:
- * Ategorrieta izeneko 43 area asistentziatzako eta hezkuntza ekipamenduaren erabileretarako lurzoru hirritarrezineko esparru bati dagokio, Iurre auzoaren jarraipenean kokatuta eta landa gunerako sarbide gisa.
- * Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira, eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketak onartzen dira eskola eta asistentziatzako instalazioetako aldakuntzei dagokienez.
- * Eskolen erabilera Herri gunera lekualdatzea proposatzen da eta lokal horiek eta lehendik dauden etxebizitzak libre uztea udal aterpe bat sortzearen.
- * Gune askeari dagokionez, Iurre auzoaren zabaltze gune bihurtzea proposatzen da eta, hala balegokio, landa guneari lotutako bestelako jarduerak bere baitan hartzea, zaldiz edo bizikletazko ibileretarako gunea, besteak beste.
- * Gune askeen erabileraz gain, beste erabilerak emanaz gero, Plan Berezi bat tramitatu beharko da.
- * Karting-arekin batera, gunea eskualde mailan aisialdirako interesgune izatea nahi da.
- Eraikuntza irizpideak:
- * Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.
- * Gaur egungo erabilerei lotuta ez dauden eraikuntza zabaltzeak behar izanez gero, ekipamendu publikoei lotutako beharrezko erabilerak arautu eta zehazten dituen Plan Berezi bat idatzi eta onartu beharko da.
- Urbanizazio irizpideak:
- * Urbanizazioaren hobekuntza eragiketak exekutatu dira, funtsean patioa eta sarbidea eta lur mugimenduen eragiketara txikiak egingo dira, lurra aurreikusten diren erabileretarako egokitzearen.
- * Erabilera eta eraikuntzak finkatzeko Plan Berezi bat idatziz gero, gunea egokitzeko Obra Proiektu bat ere onartuko da.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna, lehendik dagoen eraikuntzaren zabaltze eta hobekuntzetarako. Parkea egokitzeko jabari publikokoak ez diren lurren Desjabetzea.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Ez da ezartzen.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

Ez da eperik ezartzen.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

45 AREA: AUTOESKOLA

1. Zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru Hirritarrezina.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Gunearen azalera guztira: 4.112.

3.D. Ordenanza general de edificación: Art.89 a 110.

3.E. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El área 43 Ategorrieta corresponde a un ámbito de suelo no urbanizable de usos de equipamiento asistencial y educativo, ubicado en continuación del barrio de Ihurre y como acceso al medio rural.

* Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora en lo relativo a las modificaciones de las instalaciones escolares y asistenciales.

* Se propone el desplazamiento de uso de escuelas a Herrigune y liberar dichos locales y las viviendas existentes con la finalidad de crear un albergue municipal.

* Respecto a la zona libre se propone que se convierta en una zona de expansión del barrio de Ihurre y que pueda acoger en su caso otro tipo de actividades ligadas con el medio rural, como puede ser una zona de paseos a caballo, bicicleta, etc.

* En el caso de dotar a la zona de otros usos aparte del de zona de espacios libres, se deberá tramitar un Plan Especial.

* Junto con el Karting se pretende que la zona sea un punto de interés de ocio a nivel comarcal.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes.

* En el caso de que sean necesarias ampliaciones de la edificación no ligadas a los usos actuales, se requerirá la redacción y aprobación de un Plan Especial que regule y determine los usos necesarios siempre ligados a equipamientos públicos.

— Criterios de urbanización:

* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización, fundamentalmente patio y vial de acceso y se realizarán pequeñas operaciones de movimiento de tierras a fin de acondicionar el terreno para los usos que se prevean.

* Caso de redactarse un Plan Especial para fijar usos y edificaciones se aprobará igualmente un Proyecto de obras de adecuación de la zona.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa, para ampliaciones y mejoras de edificación existente. Expropiación los terrenos que no son de dominio público para el acondicionamiento del parque.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: No se establece.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:

No se establecen plazos.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 45: AUTOESKOLA

1. Determinaciones de caracter general:

1.A. Clase de suelo:

No Urbanizable.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total de la Zona: 4.112.

2. *Zehaztapen funtzionalak:*
- 2.A. Kalifikazio Orokorra:
GEHA Gune Hirritarrezina Autoeskola: 4.112 m².
- 2.B. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):
Autoeskola : 306.
- 2.C. Gehieneko eraikitako azalera: 306 m².
3. *Zehaztapen formalak (Sendotzen den eraikuntzari dagozkionak):*
- 3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: BS.
- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 5.
- 3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Daudenak gutxienekoak eta zatiezinak dira.
- 3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Erantsitako Planoaren arabera daudenak.
- 3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.
- 3.F. Beste zehaztapen batzuk:
— Antolamendu irizpide eta helburuak:
* Autoeskola izeneko 45 area urbanizazio eskasa baina lurzoru hirritarrezinean kokatutako lurzoruko esparru bati dagokio. Bertan, gidatze praktikarako autoeskola erabilerak bat sendotzen dira.
* Lehendik dauden eraikuntza aprobetxamenduak mantentzen dira eta erabilerak eta eraikuntzak sendotzen dira.
* Gunean ez da eraikuntza jardun berririk onartuko, aratzen jardunak izan ezean.
* Jarduera bertan bera geratzerakoan, areako azalera osoa tratatuko da, berritua landarediaz osa dadin.
— Eraikuntza irizpideak:
* Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak sendotzen dira.
— Urbanizazio irizpideak:
* Lehendik dagoen urbanizazio partikularren hobekuntza eragiketarako exekutatu dira.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarrean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:
Hirigintza eskubideak eskuratuta daude.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

46 AREA: KARTING

1. *Zehaztapen orokorrak:*

- 1.A. Lurzoru mota:
Lurzoru Hirritarrezina.
- 1.B. Hasierako azalera (m²-tan):
Gunearen azalera guztira: 60.436.

2. *Determinaciones funcionales:*
- 2.A. Calificación Global:
Z.N.U.A. Zona No Urbanizable Autoescuela: 4.112 m².
- 2.B. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):
Autoescuela : 306.
- 2.C. Superficie construida máxima: 306 m².
3. *Determinaciones formales (Correspondientes a la edificación que se consolida):*
- 3.A. Número máximo de plantas de la edificación: PB.
- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 5.
- 3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): Las existentes son mínimas e indivisibles.
- 3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Las existentes según Plano adjunto.
- 3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.
- 3.F. Otras determinaciones:
— Criterios y objetivos de ordenación:
* El área 45 Autoeskola corresponde a un ámbito de suelo que posee una precaria urbanización, pero enclavado dentro del suelo no urbanizable, en el cual se consolida un uso de autoescuela para la práctica de la conducción.
* Se mantienen los aprovechamientos edificatorios existentes consolidándose usos y edificaciones.
* No se admitirán nuevas actuaciones edificatorias en la zona a excepción de las de conservación.
* En el momento del cese de la actividad, se tratará la totalidad de la superficie del área a fin de que la misma pueda ser revegetada.
— Criterios de edificación:
* Se consolida la edificación y usos existentes.
— Criterios de urbanización:
* Se ejecutarán operaciones de mejora de la urbanización particular existente.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para adquisición de derechos urbanísticos:
Los derechos urbanísticos están adquiridos.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

AREA 46: KARTING

1. *Determinaciones de caracter general:*

- 1.A. Clase de suelo:
No Urbanizable.
- 1.B. Superficies iniciales (en m²):
Superficie total de la zona: 60.436.

2. *Zehaztapen Funtzionalak (Onargarriak beren gizarte interesa dela eta).*

2.A. Kalifikazio Orokorra:

KUG Karting-a: 60.436 m².

2.B. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa (azalera m²-tan):

Karting-a : 620.

2.C. Gaur egungo eraikitako azalera: 497 m².

2.D. Eraikitako azalera guztira: 822 m².

3. *Zehaztapen formalak:*

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: ES+BS+1.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 15.

3.C. Gutxieneko partzela azalera (metro karratutan): Ez da ezartzen.

3.D. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Ez da ezartzen.

3.E. Eraikuntzaren ordenantza nagusia: 83tik 88rako art.

3.F. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Karting izeneko 46 gunea kirol izaera eta jabari pribatuko lurzoru hirritarrezineko esparru bati dagokio, Plan Berezi baten bidez urbanizatu eta garatutakoa. Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta ordezkapen eta hobekuntza eragiketarik onartzen dira, baita kontrol dorrea, gelak eta lokal lagungarriak izateko zabaltze bat ere. Horiek eraikitako gunearen ingurunean kokatuko dira horretarako idatzi eta Udalak onartutako proiektu teknikoaren arabera.

* Arearen ingurunean zuhaitzak landatzeko beharra zehazten da, hotsak inguruko jardueren gain izan dezakeen eragina gutxitzearen.

* Gunean aurreikusitako zabaltze berriak salbu, gunea onartutako Plan Berezian ezarritakoaren pean egongo da.

— Eraikuntza irizpideak:

* Gaur egungo eraikuntzak mantentzen dira eta kontrol dorrea, gelak eta lokal lagungarriak izateko eraikuntza berri bat edo batzuk eraikitzea ahalbidetzen du. Eraikuntza berri horien kokapena Udalak onartu beharko du.

— Urbanizazio irizpideak:

* Partzela pribatuko egokitze obrak obra proiektuen bitartez egingo dira. Eraikuntzarik gabeko pista eta instalakuntza berriak onartuko dira, betiere, aparkalekuen gunea errespetatzen bada.

4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*

4.A. Jardun sistema: Zuzeneko jarduna.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Ez dago.

4.C. Jarduteko gehieneko epeak.

Ez da planteatzen.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez.

2. *Determinaciones Funcionales (Admisibles por su interés social).*

2.A. Calificación Global:

Z.M.U.K. Karting: 60.436 m².

2.B. Ocupación máxima de usos lucrativos (superficie en m²):

Karting : 620.

2.C. Superficie construida actual: 497 m².

2.D. Superficie construida total: 822 m².

3. *Determinaciones formales:*

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: SS+PB+1.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 15.

3.C. Superficie de parcela mínima (en metros cuadrados): No se establece.

3.D. Alineación y ocupación máxima de la edificación: No se establece.

3.E. Ordenanza general de edificación: Art. 83 a 88.

3.F. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* La Zona 46 Karting corresponde a un ámbito de suelo no urbanizable de dominio y carácter privado deportivo, el cual ha sido urbanizado y desarrollado a través de un Plan Especial. Se mantienen las edificaciones actuales admitiéndose operaciones de sustitución y mejora y una ampliación destinada a torre de control, aulas y locales auxiliares, las cuales se ubicarán en las inmediaciones de la zona edificada según proyecto técnico redactado al efecto y aprobado por el Ayuntamiento.

* Se determina la necesidad de realizar plantaciones de arbolado en el perímetro del área a fin de minimizar las repercusiones del ruido sobre las actividades del entorno.

* A excepción de las nuevas ampliaciones previstas la zona se seguirá rigiendo por lo establecido en el Plan Especial aprobado.

— Criterios de edificación:

* Se consolida la edificación y usos existentes y se posibilita la construcción de una o varias edificaciones nuevas destinadas a torre de control, aulas y locales auxiliares. La ubicación de estas nuevas construcciones deberá ser aprobada por el Ayuntamiento.

— Criterios de urbanización:

* Las obras de acondicionamiento de parcela privada se realizarán mediante proyectos de obra. Se admitirán nuevas pistas e instalaciones sin edificación siempre que se respete la zona de aparcamientos.

4. *Determinaciones relativas a la gestión:*

4.A. Sistema de actuación: Actuación directa.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: No existe.

4.C. Plazos máximos de actuación.

No se plantean.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno.

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

44 SEKTOREA: HERRI GUNE BERRIA

1. 44 Sektoreko zehaztapen orokorrak:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru Hiritargarria.

1.B. Hasierako azalerak (m²-tan):Arearen azalera guztira: 30.842 m².

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 30.842 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa: Sektoreko Plan Partzialean finkatu beharrekoa.

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa:

Garapen Baxuko Egoitza Erabilera (sestra gaineko okupazioa): 3.896 m².2.D. Sestra gainean gehieneko eraikitako azalera: 5.322 m².

2.E. Etxebizitza kopurua: 33 etx.

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+ES+BS+2.

3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.

3.C. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Plan Partzialaren antolamenduaren arabera.

3.D. Beste zehaztapen batzuk:

— Antolamendu irizpide eta helburuak:

* Herri gune Berria izeneko 44 sektorea Olaberriko herri gunean kokatutako esparru bati dagokio, lau esparrutan izaera ez-jarraitikoa, eta bere osotasunean egoitza erako kalifikazio orokorreko lurzoru hiritargarriz sailkatzen da, araudi partikular honetan jasotako irizpideen arabera garatu beharrekoa, hain zuzen ere.

* Herri gunearen ingurune espazioen lohiz betetze bat planteatzen da, gune eraikuntza garapen guztiek esparru horretan koka daitezten.

* Atxikitako familia bakarreko etxebizitzetan oinarritutako eraikuntza garapena «A», «C» eta «D» izeneko guneen gainean egingo da eta «B» guneak Plan Partzialari dagozkion zuzkidurak jasoko ditu.

* Antolamenduaren irizpide orokor gisa, «A» gunerako dentsitate baxuko egoitza fronte bat sortzea planteatzen da Elizako parkearen inguruan, eta, era berean, aparkalekua esparruaren Ekialdean kokatutako etxebizitzekin komunikatuko duen bide batek errematatuta geratuko dena.

* «C» guneari dagokionez, antolamenduak errepidearen gainean eraikitako fronte bat sortuko du, atzealdean sarbide bat egokituz, herri gunearen Hegoaldeko maldan geroko eraikuntza garapenarekiko lotura izango dena, hain zuzen.

* Azkenik, «D» gunerako Hegoaldeko frontean dauden etxebizitzentzako ezaugarriak izango dituen eraikuntza eremate bat planteatzen da, udalerriko alde horretan eraikitako gunearen muga eratzen duena, hain zuzen.

— Eraikuntza irizpideak:

* Garapen planeamendu gisa idatzi beharreko Plan Partzialak esparru bakoitzaren ezaugarriak zehatz-mehatz definituko ditu. Edonola ere, aipatutako Plan Partzialak ondorengo eraikuntza garapen hauen arabera egokitu beharko da.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

SECTOR 44: HERRIGUNE BERRIA

1. Determinaciones de caracter general del Sector 44:

1.A. Clase de suelo:

Urbanizable.

1.B. Superficies iniciales (en m²):Superficie total del área: 30.842 m².

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.R.B.D. Residencial Bajo Desarrollo: 30.842 m².

2.B. Calificación Pormenorizada: A fijar en el Plan Parcial del Sector.

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos:

Residencial Bajo Desarrollo (ocupación sobre rasante): 3.896 m².2.D. Superficie construida máxima sobre rasante: 5.322 m².

2.E. Número de viviendas: 33 viv.

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+SS+PB+2.

3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.

3.C. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según ordenación del Plan Parcial.

3.D. Otras determinaciones:

— Criterios y objetivos de ordenación:

* El sector 44 Herrigune Berria, corresponde a un ámbito enclavado en el casco de Olaberria, de carácter discontinuo en cuatro ámbitos, el cual se clasifica como suelo urbanizable con calificación general residencial en su totalidad a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular.

* Se plantea una colmatación de los espacios periféricos del casco, de tal manera que la práctica totalidad de desarrollos edificatorios de la zona se ubiquen en este ámbito.

* El desarrollo edificatorio que se plantea en base a viviendas unifamiliares adosadas, se desarrollará sobre las zonas denominadas «A», «C» y «D», quedando la zona «B» como receptora de las dotaciones propias del Plan Parcial.

* Como criterios generales de la ordenación se plantea para la zona «A» la creación de un frente residencial de baja densidad circunvalando el parque de la Iglesia y que quedará rematado a su vez por un vial que comunicará el aparcamiento con las viviendas situadas al Este del ámbito.

* Respecto a la zona «C» la ordenación creará un frente edificado sobre la carretera, habilitando un vial de acceso por la parte trasera que será la conexión con un futuro desarrollo edificatorio en la ladera Sur del casco.

* Finalmente para la zona «D», se plantea un remate edificatorio de características similares a las viviendas existentes en su frente Sur, que conforme el límite de la zona edificada en esa parte del municipio.

— Criterios de edificación:

* El Plan Parcial a redactar como planeamiento de desarrollo, definirá pormenorizadamente las características concretas de cada uno de los ámbitos. En cualquier caso dicho Plan Parcial deberá ajustarse a los siguientes desarrollos edificatorios.

Herri gune Berria (A): 16 etxebizitza.

Herri gune Berria (B): 0 etxebizitza.

Herri gune Berria (C): 9 etxebizitza.

Herri gune Berria (D): 8 etxebizitza.

* Etxebizitzei erantsitako ataripe irekien exekuzioa onartuko da, betiere, okupazioaren 20 m² gainditzen ez badute, tei-latu hegala barne. Ataripe horiek eraikitako azalera kalkulatzeko ez dira konputatuko.

— Urbanizazio irizpideak:

* Sektore osorako urbanizazio proiektu bat idatziko da, urbanizazio proiektua idazterakoan kontuan hartu beharko diren irizpideak finkatuko dituena.

4. Kudeaketari buruzko zehaztapenak:

4.A. Jardun sistema: Lankidetzatza.

4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Indarean dagoen legeriaren arabera.

4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskuratzeko tresnak:

4.C.1.1. Onura eta kargen berdin banaketa.

Epea: 2 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.

Tresnak: Plan Partzial - Birpartzelatze proiektua.

4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.

Epea: Urtebete konpentsazio edo birpartzelatze proiektuaren onarpenetik.

Tresnak: Berdin banaketaren tresnaren inskripzioa.

4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.

Epea: Urtebete lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.

Tresnak: Urbanizazio proiektua.

4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez (*).

HIRIGINTZA ARAUDI PARTIKULARRA

47 SEKTOREA: ITURTZO

1. 47 Sektoreko Hirigintza Araudi Partikularra:

1.A. Lurzoru mota:

Lurzoru Hiritargarria.

1.B. Hasierako azalera (m²-tan):

Arearen azalera guztira: 6.013 m².

2. Zehaztapen funtzionalak:

2.A. Kalifikazio Orokorra:

GBEG Garapen Baxuko Egoitza Gunea: 6.013 m².

2.B. Zehaztutako Kalifikazioa: Sektoreko Plan Partzialean finkatubeharrekoa.

2.C. Irabazizko erabileren gehieneko okupazioa:

Garapen Baxuko Egoitza Erabilera (sestra gaineko okupazioa): 1.110 m².

2.D. Sestra gainean gehieneko eraikitako azalera: 1.800 m².

2.E. Etxebizitza kopurua: 12 etx.

3. Zehaztapen formalak:

3.A. Eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua: S+ES+BS+2.

Herrigune Berria (A): 16 viviendas.

Herrigune Berria (B): 0 viviendas.

Herrigune Berria (C): 9 viviendas.

Herrigune Berria (D): 8 viviendas.

* Se admitirá la ejecución de porches abiertos, adosados a las viviendas, siempre que los mismos no sobrepasen los 20 m² de ocupación, incluidos los aleros. Estos porches no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificada.

— Criterios de urbanización:

* Se redactará un proyecto de urbanización para la totalidad del sector, el cual fijará los criterios que deberán tenerse en cuenta en la redacción del proyecto de urbanización.

4. Determinaciones relativas a la gestión:

4.A. Sistema de actuación: Cooperación.

4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.

4.C. Plazos máximos e instrumentos para la adquisición de derechos urbanísticos.

4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.

Plazo: 2 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Instrumentos: Plan Parcial - Proyecto de reparcelación.

4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Plazo: 1 año desde la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación.

Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribución.

4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.

Plazo: 1 año desde la cesión de los terrenos y aprovechamientos.

Instrumentos: Proyecto de Urbanización.

4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Ninguno (*).

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

SECTOR 47: ITURTZO

1. Normativa Urbanística Particular del Sector 47:

1.A. Clase de suelo:

Urbanizable.

1.B. Superficies iniciales (en m²):

Superficie total del área: 6.013 m².

2. Determinaciones funcionales:

2.A. Calificación Global:

Z.R.B.D. Residencial Bajo Desarrollo: 6.013 m².

2.B. Calificación Pormenorizada: A fijar en el Plan Parcial del Sector.

2.C. Ocupación máxima de usos lucrativos:

Residencial Bajo Desarrollo (ocupación sobre rasante): 1.110 m².

2.D. Superficie construida máxima sobre rasante: 1.800 m².

2.E. Número de viviendas: 12 viv.

3. Determinaciones formales:

3.A. Número máximo de plantas de la edificación: S+SS+PB+2.

- 3.B. Eraikuntzaren gehieneko altuera (metroan): 10.
- 3.C. Eraikuntzaren lerrokadura eta gehieneko okupazioa: Plan Partzialaren antolamenduaren arabera.
- 3.D. Beste zehaztapen batzuk:
- Antolamendu irizpide eta helburuak:
- * Iturtxo izeneko 47 area Olaberriko herri gunean kokatu-tako esparru bati dagokio, bi esparrutan izaera ez-jarraitukoa, eta bere osotasunean egoitza erako kalifikazio orokorreko lur-zoru hiritargarrizat sailkatzen da, araudi partikular honetan eta dagokion Plan Partzialean jasotako irizpideen arabera garatu beharrekoa, hain zuzen ere.
- * Belasasoro ondoan, Ekialdean, kokatutako gunea lohiz betetzea planteatzen da.
- * Atxikitako familia bakarreko etxebizitzetan oinarritu-tako eraikuntza garapena Iturtxo (A) izeneko gunearen gainean egingo da eta «B» guneak Plan Partzialari dagozkion zuzkidu-rak jasoko ditu.
- * Antolamenduaren irizpide orokor gisa, «A» gunerako dentsitate baxuko egoitza fronte bat sortzea planteatzen da sar-bidea sektoreko garajeekin komunikatuko duen bide batek erre-matatuta geratuko dena.
- Eraikuntza irizpideak:
- * Garapen planeamendu gisa idatzi beharreko Plan Par-tzialak esparru bakoitzaren ezaugarriak zehatz-mehatz defini-tuko ditu. Edonola ere, aipatutako Plan Partzialak ondorengo eraikuntza garapen hauen arabera egokitu beharko da.
- Iturtxo (A): 12 etxebizitza.
- Iturtxo (B): 0 etxebizitza.
- * Etxebizitzetara erantsitako ataripe irekien exekuzioa onar-tuko da, betiere, okupazioaren 20 m² gainditzen ez badute, tei-latu hegalkak. Ataripe horiek eraikitako azalera kalkulatzeko ez dira konputatuko.
- Urbanizazio irizpideak:
- * Sektore osorako urbanizazio proiektu bat idatziko da, urbanizazio proiektua idazterakoan kontuan hartu beharko diren irizpideak finkatuko dituena.
4. *Kudeaketari buruzko zehaztapenak:*
- 4.A. Jardun sistema: Lankidetzatza.
- 4.B. Jabetzapean jar daitekeen aprobetxamendua: Inda-reean dagoen legeriaren arabera.
- 4.C. Gehieneko epeak eta hirigintza eskubideak eskura-tzeko tresnak:
- 4.C.1.1. Onura eta kargen berdintasuna.
- Epea: 2 urte Arau Subsidiarioen behin betiko onarpenetik.
- Tresnak: Plan Partziala - Birpartzelatze proiektua.
- 4.C.1.2. Lur eta aprobetxamenduen lagapena.
- Epea: Urtebete konpentsazio edo birpartzelatze proiektua-ren onarpenetik.
- Tresnak: Berdintasunaren tresnaren inskripzioa.
- 4.C.1.3. Urbanizazioaren exekuzioa.
- Epea: Urtebete lur eta aprobetxamenduen lagapenetik.
- Tresnak: Urbanizazio proiektua.
- 4.D. Unitateko antolamenduz kanpoko eraikinak: Batere ez (*).

- 3.B. Altura máxima de la edificación (en metros): 10.
- 3.C. Alineación y ocupación máxima de la edificación: Según ordenación del Plan Parcial.
- 3.D. Otras determinaciones:
- Criterios y objetivos de ordenación:
- * El sector 47 Iturtxo, corresponde a un ámbito enclavado en el casco de Olaberria, de carácter discontinuo en dos ámbi-tos, el cual se clasifica como suelo urbanizable con calificación general residencial en su totalidad, a desarrollar en base a los criterios reflejados en la presente normativa particular y en el Plan Parcial correspondiente.
- * Se plantea una colmatación del espacio situado junto a Belasasoro por su lado Este.
- * El desarrollo edificatorio que se plantea en base a viviendas unifamiliares adosadas, se desarrollará sobre la zona denominada Iturtxo (A), quedando la zona «B» como receptora de las dotaciones propias del Plan Parcial.
- * Como criterios generales de la ordenación se plantea para la zona «A» la creación de un frente residencial de baja densidad que quedará rematado por un vial que comunicará el acceso con los garajes del sector.
- Criterios de edificación:
- * El Plan Parcial a redactar como planeamiento de desarro-llo, definirá pormenorizadamente las características concretas de cada uno de los ámbitos. En cualquier caso dicho Plan Parcial deberá ajustarse a los siguientes desarrollos edificatorios.
- Iturtxo (A): 12 viviendas.
- Iturtxo (B): 0 viviendas.
- * Se admitirá la ejecución de porches abiertos, adosados a las viviendas, siempre que los mismos no sobrepasen los 20 m² de ocupación, incluidos los aleros. Estos porches no compu-tarán a efectos del cálculo de la superficie edificada.
- Criterios de urbanización:
- * Se redactará un proyecto de urbanización para la totali-dad del sector, el cual fijará los criterios que deberán tenerse en cuenta en la redacción del proyecto de urbanización.
4. *Determinaciones relativas a la gestión:*
- 4.A. Sistema de actuación: Cooperación.
- 4.B. Aprovechamiento susceptible de apropiación: Según legislación vigente.
- 4.C. Plazos máximos e instrumentos para la adquisición de derechos urbanísticos.
- 4.C.1.1. Equidistribución de beneficios y cargas.
- Plazo: 2 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- Instrumentos: Plan Parcial - Proyecto de reparcelación.
- 4.C.1.2. Cesión de los terrenos y aprovechamientos.
- Plazo: 1 año desde la aprobación del proyecto de compen-sación o reparcelación.
- Instrumentos: Inscripción del instrumento de equidistribu-ción.
- 4.C.1.3. Ejecución de la urbanización.
- Plazo: 1 año desde la cesión de los terrenos y aprovecha-mientos.
- Instrumentos: Proyecto de Urbanización.
- 4.D. Edificios fuera de ordenación en la unidad: Nin-guno (*).