GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA

2

ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE GIPUZKOA

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

MUGIKORTASUNEKO ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Anoetako Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorra. (GHI-026/17-P03).

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko arduradunak 2018ko azaroaren 12an, Foru Agindua eman zuen eta horren edukia ematen da ondoren argitara:

«Diputatuen Kontseiluak, 2018ko maiatzaren 15ean, erabaki zuen Anoetako Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorra behin betiko onestea, Udalbatzaren 2017ko azaroaren 27ko osoko bilkuran onetsitako dokumentuaren arabera eta, halaber, ingurumen-eraginaren ebaluazioari buruzko 2016ko maiatzaren 10eko behin betiko txostenean ezarritako baldintzak betetzeari buruz Ingurumen Zuzendaritzak egindako azken txostenean ezarri zuen baldintzarekin. Onespen erabakiak berariaz adierazten du baldintza hori bete egin behar dela.

Erabaki horretan, zeina 2018ko maiatzaren 30eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN (103 zk.) argitaratu baitzen, Udalari agindu zitzaion plangintzaren araudia foru bidez argitaratu aurretik dokumentu berri bat onesteko eta Foru Aldundira bidaltzeko; hain zuzen, dokumentu horrek bete egin behar zituen, osorik, plangintzaren ebaluazio estrategikoaren prozesuan adierazitako ingurumen arloko baldintzak.

Agindu hori betetzeko, Udalbatzak dokumentazio berria onetsi zuen, 2018ko ekainaren 25eko osoko bilkuran.

2018ko uztailaren 26an, Udalak dokumentazio hori Foru Aldundira bidali zuen. Horri buruzko txostena egin zuen Ingurumeneko zuzendari nagusiak, eta, bertan, betetzat jo zituen ingurumen eraginaren ebaluazioari buruzko behin betiko txostenean, 2016ko maiatzaren 10ekoan, ezarrita zeuden baldintzak.

Ikusita adierazitako aurreikuspenak aurkeztutako dokumentazioan sartu direla, agintzen da foru agindu honen jarraian dagoen hirigintza-araudia argitaratzeko, 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoru eta Hirigintzarenak, 89.5 artikuluan ezartzen duenari jarraikiz.

Hori kontuan izanik, niri emandako ahalmenak erabiliz, eta aplikagarria den legeria ikusita, honako hau

XEDATZEN DUT

Anoetako Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorraren hirigintza-araudia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, Udalbatzak 2017ko azaroaren 27ko osoko bilkuran onetsitako dokumentuaren arabera eta 2018ko ekainaren 25eko osoko bilkuran onetsitako dokumentazio berriaren arabera.

Foru agindu hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez dezake interesdunak Euskadiko Auzitegi Nagu-

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación del Territorio

Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta. (GHI-026/17-P03).

Con fecha 12 de noviembre de 2018, la titular del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio dictó la Orden Foral cuyo contenido a continuación se publica:

«El Consejo de Gobierno Foral, en sesión celebrada el 15 de mayo de 2018, acordó aprobar definitivamente el «Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta», según documento aprobado por el pleno municipal en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2017 y con la condición señalada en el último informe de la Dirección General de Medio Ambiente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe definitivo de evaluación de impacto ambiental, dictado el 10 de mayo de 2016 y a cuyo cumplimiento el acuerdo en este caso expresamente se remitía.

En dicho acuerdo, que fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa número 103 de 30 de mayo de 2018, se ordenaba al Ayuntamiento de Anoeta aprobar y remitir a esta Diputación Foral nueva documentación en la que se atendiesen al completo las cuestiones ambientales expresadas en el proceso de evaluación estratégica del plan como paso previo a la publicación, a través de orden foral, de su contenido normativo.

En cumplimiento de dicho mandato, la nueva documentación elaborada ha sido aprobada por el pleno municipal en sesión celebrada el 25 de junio de 2018.

Con fecha 26 de julio de 2018 dicha documentación se remitió a esta Diputación Foral, siendo sometida a informe de la directora general de Medio Ambiente en el cual se dan por cumplidas las condiciones establecidas en el informe definitivo de evaluación de impacto ambiental, dictado el 10 de mayo de 2016.

Como quiera que las referidas previsiones ya han sido incluidas en la documentación aportada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se ordena publicar la normativa urbanística del plan que figura a continuación de la presente orden foral.

En su virtud, en el ejercicio de las facultades que me competen, vista la legislación de aplicación,

DISPONGO

Proceder a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de la normativa urbanística contenida en el «Plan General de Ordenación Urbana de Anoeta», según documento aprobado por el pleno municipal en sesión celebrada el 27 de noviembre de 2017 y nueva documentación aprobada por el pleno municipal en sesión celebrada el 25 de junio de 2018.

Esta orden foral es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administra-

EK\CV GAO-I-2018-07902

siak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau argitaratu edo hala badagokio jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.»

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2018ko azaroaren 26a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa. (7902)

AURKIBIDEA

0. Atariko titulua. Plan Orokorraren Aplikazioari Buruzko Xedapen orokorrak.

1. Lehen titulua. Lurzoruaren hirigintza kalifikazioari buruzko araubidea.

1.1. 1. kapitulua. Hirigintza erabilerak.

1.1.1. Bizitegi- edo etxebizitza-erabilera.

1.1.2. Ekonomia-jardueretako erabilerak.

1.1.3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

1.1.4. Landa-erabilerak.

1.1.5. Komunikabide-erabilerak.

1.1.6. Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

1.1.7. Zerbitzu-azpiegituretako erabilerak.

1.2. 2. kapitulua. Kalifikazio globala sistematizatu eta arautzeko araubide orokorra.

1.2.1. A eremuak. Bizitegi-erabilera.

1.2.2. B eremuak. Jarduera ekonomikoetako erabilerak.

1.2.3. C eremua. Landa-eremua.

1.2.4. Komunikabide sistema orokorra.

1.3. 3. kapitulua. Kalifikazio xehatua sistematizatu eta arautzeko araubide orokorra.

1.4. Bizitegi-erabilerako A partzelak.

1.4.1. A.1 partzelak. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak.

1.4.2. A.2 partzelak. Dentsitate gutxiko bizitegi-partzelak.

1.5. Jarduera ekonomikoetako erabileretarako B partzelak.

1.5.1. B.1 partzelak. Industria-erabilera.

1.5.2. B.2 partzelak. Hirugarren sektoreko erabilerak.

1.6. D partzelak. Komunikabide sistemak.

1.6.1. D.1 partzelak. Bide-sareen sistema.

1.6.2. D.2 partzelak. Trenbide-komunikazioetako sistema.

1.7. E partzelak. Espazio libreen sistema.

1.7.1. E.1 partzelak. Hiriko espazio libreak.

1.7.2. E.2. Landa-eremuetako espazio libreak.

1.8. E.3 partzelak. Ibai-ibilguak.

1.9. F partzelak. Komunitate-ekipamenduetako sistemak.

1.9.1. F.1 partzelak. Komunitate-ekipamendu zehaztu gabea.

1.9.2. F.2 partzelak. Irakaskuntza-ekipamendua.

1.9.3. F.3 partzelak. Kirol-ekipamendua.

1.9.4. F.4 partzelak. Administrazio- eta erakunde-ekipamendua.

1.9.5. F.5 partzelak. Osasun- eta laguntza-ekipamendua.

1.9.6. F.6 partzelak. Ekipamendu soziokulturala eta jolaserakoa.

1.9.7. F.7 partzelak. Erlijio-ekipamendua.

1.9.8. F.8 partzelak. Zerbitzu publikoetako ekipamendua.

tivo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.»

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

San Sebastián, a 26 de noviembre de 2018.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero. (7902)

ÍNDICE

0. Título preliminar. Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del plan general.

1. Título primero. Régimen de calificación urbanística del suelo.

1.1. Capítulo 1. Usos urbanísticos.

1.1.1. Uso residencial o de vivienda.

1.1.2. Usos de actividades económicas.

1.1.3. Usos terciarios.

1.1.4. Usos rurales.

1.1.5. Usos de comunicaciones.

1.1.6. Usos de equipamiento comunitario.

1.1.7. Usos de infraestructuras de servicios.

1.2. Capítulo 2. Régimen general de sistematización y regulación de la calificación global.

1.2.1. Zonas A. Uso Residencial.

1.2.2. Zonas B. Usos de Actividades Económicas.

1.2.3. Zona C. Rural.

1.2.4. Sistema general de comunicación.

1.3. Capítulo 3. Régimen general de sistematización y regulación de la calificación pormenorizada.

1.4. Parcelas A de Uso Residencial.

1.4.1. Parcelas A.1. Residencial de edificación abierta.

1.4.2. Parcelas A.2. Residencial de baja densidad.

1.5. Parcelas B de Uso para Actividades Económicas.

1.5.1. Parcelas B.1. Uso Industrial.

1.5.2. Parcelas B.2. Usos Terciarios.

1.6. Parcelas D. Sistema de Comunicaciones.

1.6.1. Parcelas D.1. Sistema de Redes Viarias.

1.6.2. Parcelas D.2. Sistema de Comunicación Ferroviaria.

1.7. Parcelas E. Sistema de Espacios Libres.

1.7.1. Parcelas E.1. Espacios Libres Urbanos.

1.7.2. E.2. Espacios Libres Rurales.

1.8. Parcelas E.3. Cauces Fluviales.

1.9. Parcelas F. Sistemas de Equipamiento Comunitario.

1.9.1. Parcelas F.1. Equipamiento Comunitario No Determinado.

1.9.2. Parcelas F.2. Equipamiento Docente.

1.9.3. Parcelas F.3. Equipamiento Deportivo.

1.9.4. Parcelas F.4. Equipamiento Administrativo e Institucional.

1.9.5. Parcelas F.5. Equipamiento Sanitario y Asistencial.

1.9.6. Parcelas F.6. Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

1.9.7. Parcelas F.7. Equipamiento Religioso.

1.9.8. Parcelas F.8. Equipamiento de Servicios Públicos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

1.10. G. partzelak. Zerbitzu-azpiegituretako sareak.

1.10.1. G.1 partzelak. Ur-horniduraren sarea.

1.10.2. G.2 partzelak. Estolda-sarea eta hondakin-uren arazketa.

1.10.3. G.3. partzelak. Hornidura elektrikoaren sarea.

1.10.4. G.4 partzelak. Telekomunikazio-sarea.

1.10.5. G.5 partzelak. Gas-hornidurako eta -banaketarako sarea.

1.11. 4. kapitulua. Hirigintza kalifikazioa zehazteko araubidea.

1.12. 5. kapitulua. Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintzako eraikigarritasuna zehazteko araubide orokorra.

2. Bigarren titulua. Plangintzaren araubide juridikoa eta egikaritzari buruzkoa.

2.1. 2. kapitulua. Lurzoruaren sailkapena.

2.1.1. Hiri-lur finkatua.

2.1.2. Hiri-lur finkatugabea.

2.1.3. Lurzoru urbanizagarria.

2.1.4. Lurzoru urbanizaezina.

2.2. 2. kapitulua. Hirigintza antolamenduaren egikaritze juridikoari buruzko araubidea.

2.3. 3. kapitulua. Eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.

2.4. 4. kapitulua. Urbanizazioaren egikaritze araubidea.

2.5. 5. kapitulua. Eraikuntzaren egikaritza araubidea.

2.6. 6. kapitulua. Lizentziak (lanak eta instalazioak burutzeko eta jarduerak ezartzeko lizentzien eskaera, izapideak eta kontrola arautzen dituzten ordenantzak.

3. Hirugarren titulua. Partzela eraikigarrien eraikuntza eta erabilera araubide orokorra.

3.1. 1. kapitulua. Oinarrizko definizioak eta irizpide orokorrak.

3.2. 2. kapitulua. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian bizitegi erabilerako partzeletan (a partzelak) aplikagarri diren eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak.

3.2.1. 1. atala. Bizitegi erabilerako partzeletan (A partzelak) aplikagarri diren eraikuntza itxuraren arauketarako baldintza orokorrak.

3.2.2. 2. atala. Erabilera arautzeko baldintzak.

3.2.3. 3. atala. Lokalen bizi egokitasun baldintzak.

3.2.4. 4. atala. Eraikuntza kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari buruzko baldintzak.

3.2.5. 5. atala. Bizitegi eraikuntzen eta eraikuntzetako elementuen segurtasun baldintzak.

3.2.6. 6. atala. Tratamendu baldintzak.

3.2.7. 7. atala. Jabariari buruzko baldintza orokorrak.

3.3. 3. kapitulua. Erabilera eta eraikuntza ordenantza orokorrak industria erabilerako partzeletarako.

3.4. 4. kapitulua. Eraikuntza eta erabilera arautzeko ordenantzak hirugarren sektoreko erabileretako partzeletarako.

3.5. 5. kapitulua. Eraikuntza eta erabilera arautzeko ordenantzak komunitate ekipamendua eta zerbitzu azpiegiturak sistemen partzeletarako.

3.6. 6. kapitulua. Lurzoru urbanizaezinean aplikagarri diren ordenantza arautzaileak.

3.6.1. 1. atala. Eraikuntza baldintza orokorrak.

1.10. Parcelas G. Redes de Infraestructuras de Servicios.

1.10.1. Parcelas G. 1. Red de Abastecimiento de Agua.

1.10.2. Parcelas G.2. Red de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

1.10.3. Parcelas G.3. Red de Suministro Eléctrico.

1.10.4. Parcelas G.4. Red de Telecomunicaciones.

1.10.5. Parcelas G.5. Red de Abastecimiento y Distribución de Gas.

1.11. Capítulo 4. Régimen de determinación de la calificación urbanística.

1.12. Capítulo 5. Régimen general de determinación de la edificabilidad física y urbanística.

2. Título segundo. Régimen jurídico y de ejecución del planeamiento.

2.1. Capítulo 1. Clasificacion del suelo.

2.1.1. Suelo urbano consolidado.

2.1.2. Suelo urbano no consolidado.

2.1.3. Suelo urbanizable.

2.1.4. Suelo no urbanizable.

2.2. Capítulo 2. Régimen de ejecucion jurídica de la ordenación urbanística.

2.3. Capítulo 3. Régimen de asignacion de la edificabilidad.

2.4. Capítulo 4. Régimen de ejecucion de la urbanizacion.

2.5. Capítulo 5. Régimen de ejecución de la edificación.

2.6. Capítulo 6. Licencias (ordenanzas reguladoras de la solicitud, tramitacion y control de la ejecución de licencias para la realizacion de obras, instalaciones y la implantacion de actividades.

3. Título tercero. Régimen general de edificación y uso de las parcelas edificables.

3.1. Capítulo 1. Definiciones básicas y criterios generales.

3.2. Capítulo 2. Condiciones generales de edificación y uso aplicables en las parcelas de uso residencial en suelo urbano y urbanizable (Parcelas A).

3.2.1. Sección 1.ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas A).

3.2.2. Sección 2.ª Condiciones reguladoras de uso.

3.2.3. Sección 3.ª Condiciones de habitabilidad de los locales.

3.2.4. Sección 4.ª Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.

3.2.5. Sección 5.ª Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y sus elementos.

3.2.6. Sección 6.ª Condiciones de tratamiento.

3.2.7. Sección 7.ª Condiciones generales de dominio.

3.3. Capítulo 3. Ordenanzas generales de uso y edificacion para las parcelas de uso industrial.

3.4. Capítulo 4. Ordenanzas reguladores de edificación y uso para parcelas de uso terciario.

3.5. Capítulo 5. Ordenanzas reguladoras de edificación y uso para parcelas de sistemas de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios.

3.6. Capítulo 6. Ordenanzas reguladoras aplicables en suelo no urbanizable.

3.6.1. Sección 1.ª Condiciones generales de la edificación.

EK\CV GAO-I-2018-07902

3.6.2. 2. atala. Eraikinen baldintza bereziak eta eraikin horien kokapena lurzoru urbanizaezineko eremuetan.

4. Laugarren titulua. Ingurumena, paisaia eta izadia babesteko arauak.

5. Bosgarren titulua. Izaera sektorialeko zenbait arau.

5.1. 1. kapitulua. Urbanizazioaren, instalazioen eta azpiegituren diseinuari, eraikuntza kalitateari eta zerbitzu mailei buruzko araudia.

5.2. 2. kapitulua. Aeronautika zortasunei buruzko arauak.

5.3. 3. kapitulua. Interes historiko, artistiko eta naturalista duen ondare katalogatua babesteko arauak.

0. ATARIKO TITULUA

PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio-esparrua.

Indarrean sartzen denetik, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau Anoetako udalerri osoan aplikatuko da.

2. artikulua. Indarrean egoteko baldintzak.

1. Oro har, Plan Orokor honek eta Plan honetako proposamenek Gipuzkoako Foru Aldundiak 2000ko abenduaren 5eko ebazpenaren bitartez hainbat baldintzapean behin betiko onartutako Anoetako Plangintzako Arau Subsidiarioak eta arau horietako erabakiak ordezkatu eta indargabetuko dituzte azaldutako baldintzetan, bai eta harrez gero behin betiko onartutako arau horien aldaketak ere.

2. Era berean, artikulu honetan azaldutako baldintzetan indargabetuko dira bai plan berezi eta partzialak, bai aipatutako Arau Subsidiarioak garatuz bultzatu eta onartutako xehetasunazterketak, bai eta horietako guztietako aurreikuspenak ere, Plan honetan proposatutakoekin kontraesanean egon edo/eta bateraezinak diren neurrian.

3. Plan Orokor honetako erabaki jakin batzuk baliogabetu, bertan behera utzi edo aldatzeak ez du gainerako erabakien balioan eraginik izango, baliogabetu, bertan behera utzi edo aldatutakoekin duten erlazioagatik edo menpekotasunagatik azken hauetakoren bat aplikaezina ez bada behintzat.

4. Gaztelaniaz idatzitako Plan Orokor honetako aurreikuspenen eta euskaraz idatzitakoen artean kontraesanik antzemanez gero, gaztelaniakoak hartuko dira aintzat, euskarazko bertsioa gaztelaniaz idatzitakoaren itzulpena delako.

3. artikulua. Plan Orokorraren dokumentuak eta dokumentu horien arau-ahalmena.

1. Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

* Informazioa eta diagnostikoa.

1. dokumentua. Informazio memoria.

2. dokumentua. Areetako fitxak.

3. dokumentua. Planoak.

4. dokumentua. Diagnostikoa.

* Antolamendua.

1. dokumentua. Antolamendu memoria.

2. dokumentua. Araudi Orokorra.

3. dokumentua. Hirigintza fitxak.

3.6.2. Sección 2.ª Condiciones particulares de las edificaciones y su ubicación en las diferentes zonas de suelo no urbanizable.

4. Título cuarto. Normas para la protección medio ambiental, paisajística y naturalística.

5. Título quinto. Normas diversas de carácter sectorial.

5.1. Capítulo 1. Normativa referente a diseño, calidad constructiva y niveles de servicio de la urbanización, instalaciones e infraestructuras.

5.2. Capítulo 2. Normas sobre servidumbres aeronauticas.

5.3. Capítulo 3. Normas de protección del patrimonio catalogado de interes historico artistico y naturalistico.

0. TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Este Plan General de Ordenación Urbana será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Anoeta.

Artículo 2. Condiciones de vigencia.

1. Con carácter general, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, en las condiciones expuestas a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Anoeta aprobadas definitivamente, con diversas condiciones, mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 5 de diciembre de 2.000, y a las determinaciones contenidas en ellas, incluidas las modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente con posterioridad.

2. De igual manera, en las condiciones expuestas tanto en este artículo, se derogan los planes especiales y parciales, así como los estudios de detalle, promovidos y aprobados en desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias, incluidas las previsiones contenidas en todos ellos, en la medida en que resulten contradictorias y/o incompatibles con las planteadas en este Plan.

3. La nulidad, anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia con aquellas.

4. En el supuesto de detectarse contradicciones entre, por un lado, las previsiones de este Plan General escritas en castellano, y, por otro, las escritas en euskera, se estará a lo resultante de las primeras, dado que la versión escrita en euskera es una traducción de la escrita en castellano.

Artículo 3. Documentos del Plan General y alcance normativo de los mismos.

1. El presente Plan General está constituido por los siguientes documentos:

* Información y diagnóstico.

Documento 1. Memoria Información.

Documento 2. Fichas Areas.

Documento 3. Planos.

Documento 4. Diagnóstico.

* Ordenación.

Documento 1. Memoria de Ordenación.

Documento 2. Normativa General.

Documento 3. Fichas Urbanísticas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

4. dokumentua. Planoak.

5. dokumentua. Katalogoa.

6. dokumentua. Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio-azterketa bateratua.

7. dokumentua. Azterketa ekonomikoa.

8. dokumentua. Jasangarritasun ekonomikoaren memoria.

9. dokumentua. Hirigintza-eraikigarritasunaren estandarren betetzearen justifikazioa.

10. dokumentua. Egikaritze-laburpena.

2. Plan Orokorraren arau-edukia aurreko epigrafean aipatutako dokumentu multzoaz osaturik badago ere, udalerri osoko hirigintza berariaz arautu eta antolatzen dutenak honako hauek dira: 2. dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak; 3. dokumentua. Araudi xehatua. Hirigintza fitxak; 4. dokumentua. Antolamendu planoak; 5. dokumentua. Katalogoa eta 6. dokumentua. Ingurumenaren gaineko eraginaren azterketa (6. eta 7. kapituluak).

3. Oro har, Plan Orokor honen dokumentu arauemaileetako xedapenen artean gerta daitezkeen desadostasunak indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera konponduko dira (gai horri dagokionez, kontuan izan beharko dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 7. artikuluan ezarritako irizpideak, bai eta lege horren garapenean bultza daitezkeen xedapenetan ezarritakoak ere).

Horri dagokionez, plano arauemaile digitalizatuen gainean eginiko interpretazio eta neurketek lehentasuna izango dute plano horien paperezko argitalpenen gainean egin daitezkeen interpretazio eta neurketen aurrean.

Batez ere gai grafikoetako irizpideetan –hala nola, esparruen neurketa (eremu osoak; eremu xehatuak; partzelak; lurzoru mailak eta kategoriak; edozein motatako hirigintzako egikaritze-esparruak; etab.), lerrokadura eta sestra zehaztapena, etab.– desadostasunik edo ezberdintasunik izanez gero, plano arauemaile digitalizatuetako ondorioak nagusituko dira Plan Orokorraren gainerako dokumentuetako ondorioen aurrean.

4. Antolamendu Planoak. Hirigintza Arauak izenburuko 4. dokumentuan ezarritako lurzoruaren kalifikazioa, lurzoruaren sailkapena eta areetako banaketa xedapenek, eta eraiki daitekeen sabaian oinarriturik ezarritako hirigintza eraikigarritasunak egiturazko izaera arauemailea izango dute.

5. Hirigintza Fitxetako Antolamendu Xehatuko erabakiei dagokien arau-lotura, Area bakoitzeko Hirigintza Fitxan dago zehazturik.

6. Plan Orokor honek orientazio edo erreferentzia modura hartu dituen bestelako antolamendu-xedapenak, kasu bakoitzean aurreikusitako plangintza xehatuak aldatu ahal izango ditu.

Hala ere, aldaketa horiek interes orokorreko arrazoietan oinarriturik egin beharko dira beti eta ez dituzte Arau hauek lurraldearen zati horretarako onartutako oinarrizko antolamendu-irizpideak desitxuratuko.

Aldaketa horiei, komenigarriak eta egokiak direla argi eta garbi justifikatzea eta aldaketaren deskribapen xehatua egitea eskatuko zaie, bai aldaketak proposatuko dituen Proiektuan, bai eta aldaketa horiek onartuko dituzten erabakietan ere.

4. artikulua. Plan Orokorreko zehaztapenen arauzko lotura eta maila.

1. Duten arau-maila edo zuzeneko eragina kontuan izanik, eta izan litezkeen salbuespenak alde batera utzirik, Plan Orokor honetan honako bost zehaztapen mota hauek bereizi dira:

Documento 4. Planos.

Documento 5. Catálogo.

Documento 6. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Documento 7. Estudio Económico.

Documento 8. Memoria de sostenibilidad económica.

Documento 9. Justificación del cumplimiento de los estándares de edificabilidad urbanística.

Documento 10. Resumen ejecutivo.

2. Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de documentos reseñado en el epígrafe anterior, son el Documento 2 Normas Urbanísticas Generales, 3 Normativa Pormenorizada Fichas Urbanísticas, el Documento 4, Planos de Ordenación, el Documento n.º 5 Catálogo y el Documento n.º 6 Estudio de Impacto Ambiental (Capítulos 6 y 7) los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación urbanística de la totalidad del Municipio.

3. Con carácter general, las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente (se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo).

A ese respecto, las interpretaciones y mediciones que se realicen sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones en papel de los mismos.

En caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter fundamentalmente gráfico, como la medición de ámbitos (zonas globales; zonas pormenorizadas; parcelas; clases y categorías de suelo; ámbitos de ejecución urbanística de cualquier naturaleza; etc.), la determinación de alineaciones y rasantes, etc., prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del Plan General.

4. Las determinaciones constituidas por la calificación del suelo, la clasificación del suelo, y la división en áreas establecidas en el Documento 4 –Planos de Ordenación– Normas Urbanísticas, así como la edificabilidad urbanística establecida, en base al techo edificable tendrán carácter normativo estructural.

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

6. Aquellas otras determinaciones de ordenación que se hayan adoptado por este Plan General a título orientativo o de referencia podrán ser alteradas por el planeamiento pormenorizado previsto en cada caso.

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

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

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

1. En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en este Plan General los cinco tipos de determinaciones siguientes:

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Egitura antolamenduari buruzko zehaztapenak.

— Antolamendu xehatuari buruzko zehaztapenak.

— Hirigintza-antolamenduari gainjarritako zehaztapenak.

— Hirigintza-antolamenduari buruzko egikaritza-zehaztapenak.

— Bestelako zehaztapenak.

2. Zehaztapen horien aldaketa, beraiei dagokien araumailak kasu bakoitzean eskatutako prozedura-izapideei loturik egin beharko da, euren berezko izaeraren eta honako Plan honetan horri buruz ezarritako sistematizazioaren ondorioz.

3. Egitura-antolamenduari dagokion lerruneko zehaztapenak dira:

— Honako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» izenburuko dokumentu honetan agertzen direnak, baldin eta bertan adierazitakoaren arabera bestelako lerrun eta izaera arauemaile edo orientagarririk ez badute behintzat.

— «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako 3. epigrafean, «Hirigintza Araubide Estrukturala» izenburukoan, agertzen direnak.

— «0.3. Zonakako banaketa orokorraren planoa» dokumentuko planoetan agertzen direnak.

Zehaztapen horiek aldatu edo osatzeko, plangintza orokorreko maila izango duen txostena egin beharko da, dokumentu honetan berariaz ezarri diren tolerantzietara egokitutakoetan izan ezik.

4. Antolamendu xehatuari dagokion lerruneko zehaztapenak dira:

— Honako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» izenburuko dokumentu honetan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan agertzen direnak.

— «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako 4. epigrafean, «Hirigintza Araubide Xehatua» izenburukoan, agertzen direnak.

— «0.4. Zonakako banaketa xehatuaren planoa» dokumentuko planoetan agertzen direnak.

Zehaztapen horiek, dokumentu honetan berariaz ezarri diren tolerantzietara egokitu direnak izan ezik, plangintza xehatuaren lerruneko espedienteen bitartez (plan berezia edo partziala) aldatu edo osatu ahal izango dira, edo xehetasun-azterketen bitartez bestela, batzuen eta besteen esku-hartze eremua arautzen duten irizpideak, indarrean dagoen legedian nahiz hirigintza-plangintzan bertan –honako Plan hau barne– ezarritakoak, kontuan harturik.

Era berean, plangintza orokorreko maila duen espediente baten testuinguruan ere egin ahal izango da zehaztapenen aldaketa, zehaztapen horien lerrun eta izaera xehatua aldatu beharrik izan gabe, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik maila bera aldatzea egokitzat irizten ez bada behintzat.

5. Hirigintza-antolamenduaren egikaritza-aurreikuspenei dagokien izaerako zehaztapenak dira:

— «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako 5. epigrafean, «Hirigintza-egikaritzaren berariazko araubidea» izenburukoan, agertzen direnak.

Aurreikuspen horien arau-maila kasu bakoitzean indarrean dagoen legedian ezarritakoa da, bai eta legedia hori garatu duen hirigintza plangintzan –honako Plan Orokor hau barne– ezarritakoa ere.

Aurreikuspen horiek, dokumentu honetan berariaz ezarri diren tolerantzietara egokitu direnak izan ezik, indarrean da-

— Determinaciones de ordenación estructural.

— Determinaciones de ordenación pormenorizada.

— Determinaciones superpuestas a la ordenación urbanística.

— Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.

— Otras determinaciones.

2. La modificación de esas determinaciones se sujetará a los trámites procedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.

3. Tienen el rango propio de la ordenación estructural las determinaciones contenidas en:

— Este Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», salvo las que, conforme a lo indicado en él, tienen otro rango y naturaleza, bien normativo bien orientativo.

— El epígrafe 3. Régimen Urbanístico Estructural» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».

— Los planos del documento «0.3. Plano de Zonificación global».

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

4. Tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada las determinaciones contenidas en:

— Este Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos expresamente indicados en él.

— El epígrafe 4. Régimen Urbanístico Pormenorizado» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».

— Los planos del documento «0.4. Planos de zonificación pormenorizada».

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas determinaciones podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (plan especial o parcial), bien de un estudio de detalle, en atención a los criterios reguladores del campo de intervención de los mismos, establecidos tanto en la legislación vigente como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan.

De igual manera, su modificación podrá acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general, sin que eso conlleve la alteración del rango y la naturaleza pormenorizada de las citadas determinaciones, salvo que, por razones debidamente justificadas, se estime conveniente la alteración del propio rango.

5. Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística las contenidas en:

— El epígrafe 5. Régimen específico de ejecución urbanística» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».

El rango normativo de esas previsiones es el establecido en cada caso en la legislación vigente, así como, en desarrollo de la misma, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modifi-

EK\CV GAO-I-2018-07902

goen legedian kasu bakoitzean eta helburu horretarako ezarritako irizpideei egokituz aldatu edo osatu ahal izango dira.

6. Aurreko horiei gainjarritako zehaztapen edo baldintzak dira:

— Bai behar bezala eta behin betiko onartutako lege-xedapen, lurralde-antolaketarako baliabide, proiektu sektorial, etab.en ondorio direnak, duten izaera eta lerrun juridikoa kontuan harturik eta kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, hirigintza-antolamendua edo/eta antolamendu horren egikaritza zehazterakoan ezinbesteko arretaz hartu behar direnak.

Kasu bakoitzean, zehaztapen horien jatorri diren xedapenean, baliabidean edo proiektuan ezarritako arau-maila izango dute.

— Bai eta Plan Orokor honetako proposamenen ondorio direnak ere.

Horien arau-maila edo izaera orientagarria Plan honetan ezarritakoa izango da, kasu bakoitzean.

Gainjarritako zehaztapenak dira, zehazki:

— Honako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» izenburuko dokumentu honetan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan agertzen direnak.

— «2. Hirigintza Arauak» agiriko «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretan, «Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» izenburuko 6. epigrafeko aurreikuspenetan agertzen direnak.

— «0.2. Lurzoru urbanizaezinaren zonakako banaketa» dokumentuko planoetan agertzen direnak.

Zehaztapen horien aldaketetarako, kontuan hartu beharko da, kasu bakoitzean, edo gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, edo zehaztapenei dagokien baliabide eta proiektuetan, edota Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa.

7. Plan Orokor honetan sartu diren, baina jatorria bestelako lege-xedapenetan, lurralde-antolamendurako baliabideetan, etab.etan duten idatzizko nahiz irudizko aurreikuspenak, aurreikuspen horien islatzat edo iruditzat hartuko dira.

Hori dela-eta, aurreikuspen horien edukia eta ahalmena zehatz-mehatz zehazteko, kontuan hartuko da aurreikuspen horien jatorri diren lege-xedapenetan, lurralde-antolamendurako baliabideetan, etab.etan kasu bakoitzean ezarritakoa.

Era berean, aurreikuspen horiek direla-eta desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, kontuan hartuko da beste xedapen edo baliabide horietan kasu bakoitzean ezarritakoa.

8. Aurreko zehaztapenei, beste zehaztapen espezifiko batzuk gehitu zaie, hala nola, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin zerikusia dutenak; zehaztapen hauek, indarrean dagoen legedian nahiz Dokumentu honetan beraientzat ezarritako maila eta izaera dituzte.

5. artikulua. Plan Orokorraren aldaketa.

1. Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honen aldaketak, indarrean dagoen hirigintza legedian gaiari buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira (hori dela-eta, kontuan izan beharko dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 103. eta 105. artikuluetan ezarritako irizpideak).

Testuinguru horretan, aldaketek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta izango dituzten edukiaren eta ahalmenaren azalpen xehatuaz gain, aldaketa horien justifikazio zehatza egitea ere eskatuko da. Horretarako, baldin eta aldaketaren tamaina edo hedadura ikusirik beharrezkoa edo egokia dela irizten bada, zehatz-mehatz aztertuko da, biztanleriari, enpleguari, komunitate-ekipamendu orokorrari nahiz tokian tocación o complemento de esas previsiones se ajustará a los criterios establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.

6. Las determinaciones o condiciones superpuestas a las anteriores son las resultantes:

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

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

— Bien de propuestas propias de este mismo Plan General.

Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en este Plan.

Dichas determinaciones son, en concreto, las contenidas en:

— Este Documento «2.1 Normas Urbanísticas Generales», en los supuestos y términos expresamente indicados en él.

— Las previsiones del epígrafe 6 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos del Documento «2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)», del documento «2. Normas Urbanísticas».

— Los planos del documento «0.2. Zonificación de suelo no urbanizable».

A los efectos de la modificación de esas determinaciones se estará a lo dispuesto en cada caso bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidas, bien en este mismo Plan General.

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

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

De igual manera, en los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones se estará a lo establecido en cada caso en esas otras disposiciones o instrumentos.

8. A las determinaciones anteriores se suman otras específicas, como las relacionadas con el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, que tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas tanto en la legislación vigente como en este Documento.

Artículo 5. Modificación del Plan General.

1. Justificación de las modificaciones.

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

En ese contexto, las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. Con ese fin, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento,

EK\CV GAO-I-2018-07902

kikoari, espazio libreei, bidezaintzari, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, zer-nolako eraginak izango dituzten aldaketa horiek Plan Orokorraren aurreikuspenen gainean.

Aldaketa guztiak, aldaketak justifikatzen dituen arrazoiarekin loturik egongo dira, eta espediente batean ezin izango da sartu arrazoi horrekin loturarik ez duen, edota egindako azalpen eta justifikazioen artean espresuki aipatu ez den plangintzaren aldaketarik.

2. Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza.

A. Plan Orokor hau neurri batean berraztertu edo aldatu nahi duten eta dagokion esparruaren hirigintza-eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten duten proiektu guztiek, indarrean dagoen legedian kasu horietarako ezarritako irizpideetara egokitu beharko dute (horri dagokionez, kontuan izan beharko da, besteak beste, lehen aipatutako 105. artikuluan xedatutakoa).

B. Indarrean dagoen legedian aurreikusitako zuzkiduraz gain (espazio libreak, etab.) eta ukitutako eremuaren edo partzelaren erabilera edozein izanik ere, eraikigarritasunaren gehikuntza hori osatzeko gutxieneko aparkaleku- edo garaje-zuzkidura gehigarri bat, hirigintza-plangintzan edo horretarako egin daitezkeen udal-ordenantzetan erabilera guztientzat ezarritako ratioaren araberakoa, aurreikusiko da.

3. Plan Orokorraren eraberritzea edo eguneratzea.

Honako Plan Orokor honetan aldaketarik eginez gero, Plan Orokorra eraberritu edo/eta eguneratzeko kontuan izan beharko da indarrean dagoen legedian ezarritakoa (horri dagokionez, kontuan hartu beharko da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 107. artikuluan xedatutakoa).

6. artikulua. Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.

1. Udalbatzak lege-arrazoiengatik –lege-aldaketak; lurralde-antolamenduko baliabideetan ezarritako irizpideetara egokitzea; etab.– edota egokia edo/eta premiazkoa izateagatik Plan Orokorra berrikusteko har ditzakeen ekimenak gorabehera, Plan Orokorra honako kasu hauetan berrikusiko da oso-osorik:

A. Biztanleriaren aurreikuspenei eta hazkunde-indizeei dagokienez aldaketa adierazgarriak izaten direnean. Ondorio berbera ateratzeko bide eman dezaketen bestelako egoerak baztertu gabe, aldaketa horiek gertatu direla pentsatuko da Anoetak 2.250 biztanle baino gehiago izaten dituenean.

B. Planifikatutako etxebizitza berrien % 70i eraikitze-lizentzia eman zaionean.

C. Lurren hirigintza arloko kalifikazioari eta sailkapenari dagokionez aldaketa adierazgarriak izaten direnean. Ondorio berbera ateratzeko bide eman dezaketen bestelako egoerak baztertu gabe, aldaketa horiek gertatu direla pentsatuko da, lehendik urbanizaezinak bezala sailkaturik egonik hiri-eremuari (hiri-lurrek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoari) gehitu zaion lur berrien azalera, Plan Orokor honetako aurreikuspenen arabera eremu horrek duen azaleraren % 25 baino handiagoa denean.

D. Dagoen egoera aztertu ondoren, Plan Orokor honetan zehaztutako hiri-bilakaerari eta lurzoruaren okupazioari buruzko estrategia nabarmen aldatu dela, edota aldaketa hori egitea bidezkoa dela ondorio modura ateratzen denean.

2. Bestalde, egoera edozein izanik ere, Plan Orokorra partzialki berrikusteari ekingo zaio udalerriko multzo homogeneo baten antolamendua neurri batean berraztertzea komenigarri den kasuetan; horretarako, ordea, esparru horren egoerak eta ezaugarriak plana modu orokorrean eta bateratuan aztertu eta erabiltzea justifikatuko dute, batetik (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoe 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 de la edificabilidad urbanística.

A. Todo proyecto de revisión parcial o de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el citado artículo 105).

B. Además de las dotaciones previstas en la legislación vigente (espacios libres, etc.), y con independencia del uso de la zona o parcela afectada, dicho incremento de edificabilidad será complementado con una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, acorde con la ratio establecida para los distintos usos bien en el planeamiento urbanístico bien en las Ordenanzas municipales que pudieran redactarse al efecto.

3. Refundición o actualización del Plan General.

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

Artículo 6. Condiciones para la revisión del Plan General.

1. Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad –cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; etc.–, como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a su revisión integral en los siguientes casos:

A. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación de pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones siempre que la población de Anoeta supere los 2.250 habitantes.

B. En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 70 % de las nuevas viviendas planificadas.

C. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la recalificación y la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación de pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en lo referente a la clasificación cuando la superficie de los nuevos terrenos que, estando previamente clasificados como no urbanizables, se incorporen al área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) supere en un 25 % a la superficie de dicha área resultante de las previsiones de este Plan General.

D. Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien ha sido alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien procede dicha alteración.

2. Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el apartado «2» del artí-

EK\CV GAO-I-2018-07902

ruari buruzko Legearen 102. artikuluko 2. atalean xedatutakoa), eta, bestetik, berraztertze horrek dagokion esparruaren egitura-antolamendu espezifikoari bakarrik eragingo dio, eta ez udalerri osokoari.

3. Hemen aipatutako berrikuspen osoaren edo partzialaren gainean edozein erabaki hartzeko, aldez aurretik aztertu egin beharko da, behar den txostena (edo behar diren txostenak) eginez, ukitutako esparru eta gaietan kasu bakoitzean dagoen egoera, eta komeni ote den edo ez aipatutako berrikuspen osoak edo partzialak egitea.

1. LEHEN TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOARI BURUZKO ARAUBIDEA

1.1. 1. KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK

7. artikulua. Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

1. Hirigintza-erabileren oinarrizko sistematizazioa.

Sistematizazio xedeetarako, honako erabilera hauek bereizi dira:

— Bizitegi-erabilerak.

— Ekonomia-jardueretako erabilerak.

— Landa-erabilerak.

— Komunikabide-erabilerak.

— Espazio Libreetako erabilerak.

— Komunitate-ekipamenduetako erabilerak.

— Zerbitzu azpiegituretako erabilerak.

2. Hirigintza-erabileren bereizketa beren ezarpena arautzeko.

A. Erabilera orokorreko eremuetan edota erabilera xehatukoetan ezartzea bideragarri ote den edo ez erabakitzeko, honako erabilera mota hauek bereizi dira:

— Erabilera bereizgarriak:

Erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu batean nagusi edo bereizgarri diren erabilerak hartuko dira erabilera bereizgarritzat, esparru horiei dagokien eraikuntza-tipologiaren izaera, xede funtzionala eta itxura bera ere kontuan harturik.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu batean onar daitezkeen erabilera bereizgarriak ez bezalakoak hartuko dira erabilera bateragarri edo onargarritzat, erabilera bereizgarri haiekiko duten bateragarritasuna edo/eta osagarritasuna, eta, azken finean, esparru horien izaera eta xede funtzionala kontuan harturik.

— Erabilera debekatuak.

Erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu batean, baimendu gabeko eta baimendu ezinezko erabilerak hartuko dira erabilera debekatutzat, kontuan hartuta esparru horien izaerarekin eta xede funtzionalarekin bateraezinak direla.

B. Beste erabilera bati asimilatutako erabileratzat hartuko dira, inguruan erreferentziatzat hartutako erabileraren antzeko eragin eta ezarpen-baldintzak dituztenak; beraz, erreferentziatzat hartutako erabilera horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira (hona hemen erreferentziazko zenbait erabilerari asimilatutako erabilerak: etxebizitza bateko titularraren lanbide bulegoa, bizitegi-erabilerari dagokionez; komunitate-ekipamenduetako erabilerak, merkataritza erabilerei dagokienez; etab.).

Erabilera asimilatuaren izaera dute, zehazki, hurrengo artikuluan espresuki erabilera asimilatu modura identifikaturik agertzen direnak.

culo 102 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006), y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

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

1. TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

1.1. CAPÍTULO 1. USOS URBANÍSTICOS

Artículo 7. Sistematización general de los usos urbanísticos.

1. Sistematización básica de los usos urbanísticos.

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

— Usos Residenciales.

— Usos de Actividades económicas.

— Usos Rurales.

— Usos de Comunicaciones.

— Usos de Espacios Libres.

— Usos de Equipamiento Comunitario.

— Usos de Infraestructuras de Servicios.

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

A. A los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las zonas de uso pormenorizado se diferencian las siguientes modalidades de usos:

— Usos característicos:

Se consideran como tales los usos característicos o predominantes de una zona de uso global o zona de uso pormenorizado en atención a la naturaleza, el destino funcional, e incluso la configuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.

— Usos compatibles o admisibles:

Se consideran como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona de uso global o zona de uso pormenorizado en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con aquellos, y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de esos ámbitos.

— Usos prohibidos.

Se consideran como tales los usos no autorizados ni autorizables en una zona de uso global o en una zona de uso pormenorizado, en atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de dichos ámbitos.

B. Se consideran usos asimilados a otro uso aquellos cuyas condiciones de implantación y efectos en el entorno son semejantes a los de este otro uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en condiciones similares a las de éste último (Ejemplos de usos asimilados a otro(s) de referencia: El despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda; los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales; etc.).

En concreto, tienen la condición de usos asimilados los que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente.

EK\CV GAO-I-2018-07902

C. Beste erabileren (erabilera nagusien) erabilera lagungarritzat hartuko dira, ematen dieten zerbitzua kontuan harturik haiekin loturik daudenak. Horregatik, erabilera nagusiarekin funtzionalki bat eginik ezarri ohi dira partzela berean (erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu jakin batean, erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera lagungarri modura baimendurik egon daiteke, baina, aldi berean, debekaturik ere bai erabilera autonomo modura; esate baterako: bizitegi-erabilera ekipamendu-eremuetan).

Erabilera nagusi horrek, berriz, erabilera bereizgarriari edo erabilera bateragarriari dagokion izaera izan dezake.

D. Erabileraren bat era independentean ezartzen denean erabilera autonomoa dela iritzi ohi da (erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu jakin batean, erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera lagungarri modura baimendurik egon daiteke, baina, aldi berean, debekaturik ere bai erabilera autonomo modura; esate baterako: bizitegi-erabilera ekipamendu-eremuetan).

E. Erabilera bat eremu bateko erabilera bereizgarri edo bateragarri modura hartzeak inplizituki ekarriko du erabilera horren erabilera asimilatu eta lagungarri modura finkatu diren erabilerak ere eremu horretan onestea, baldin eta hainbat motatako eremuen erabilera-araubidea arautzerakoan berariaz bestelakorik adierazten ez bada behintzat.

F. Erabilera asimilatu eta lagungarriek, oro har, erabilera orokorreko edo xehatuko eremuaren erabilera-araubidea arautzerakoan erabilera bereizgarri edo bateragarrien izaera izango duten beste erabilera batzuk izango dituzte erreferentzia modura.

Hala dagokionean eta behar bezala justifikaturik egokitzat hartuko diren salbuespenak alde batera utzirik, erabilera asimilatu edo lagungarri izaera ez zaie eman ahal izango izaera hori bera duten bestelako erabilerei.

G. Erabilera asimilatuari dagokion izaera hori Plan honetan berariaz aurreikusitako kasu espezifikoetan bakarrik aplikatuko ahal izango da eremu orokorretan eta urbaniza ezin daitekeen lurzoruko esparruetan, eta ez da onartuko gainerako kasuetan aplikatzea.

H. Hiri-lur edo lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako lursailek osatzen dituzten erabilera orokorreko eremuetan –eta Arau hauetan ezarritako Kalifikazio Orokorra araubidean berariaz aurkakorik adierazten ez bada–, bateragarritzat edo onargarritzat hartuko dira –gorabehera hori espresuki adierazi beharrik izan gabe– hurrengo artikuluan araututako oinarrizko zerbitzuen erabilerak, baldin eta azken erabilera hauen ezarpena eremu horien izaerarekin eta xede funtzionalarekin bateragarri bada behinik behin.

Hala ere, lurzoru urbanizaezinetako lursailek osatzen dituzten eremuetan izaera autonomoz edo erabilera lagungarri modura ezartzeko, aldez aurretik behar bezala justifikatu beharko da, batetik, egokiak edo/eta bateragarriak direla eremu horietako hirigintza-araubideari, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen gaineko irizpide arautzaileei eta eremu horien kasuan indarrean dauden gainerako lege-xedapenei dagokienez, eta, bestetik, eremu horietan nahiz landa-eremuan ezarri beharko direla. Oinarrizko zerbitzuen erabilera horiei buruzko aipatutako baimen orokorrak, ez du balioko, bereziki, ez babes bereziko landa-eremuetarako, ez babestutako ibai-ibilgu eta ibaiertzetarako, ez eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei loturik babestu beharko diren esparruetarako ere. Kasu horietan, modu berezian aztertu beharko da, indarrean dauden lege-xedapenen eta hirigintza-araubidearen testuinguruan, aipatutako oinarrizko zerbitzuen erabilera ezartzea bideragarri ote den edo ez.

Halakotzat hartuko dira aipatutako eremuek ezinbesteko hiri-zerbitzuak edota indarrean dagoen hirigintza-legedian araututako zuzkidura-estandarrak izateko nahitaezko diren zuzkidura- eta azpiegitura-erabilerak.

C. Se consideran usos auxiliares de otros usos (principales) los vinculados a éstos en atención al servicio que les prestan. De ahí que la implantación de aquellos se produzca de forma funcionalmente integrada con el uso principal, en una misma parcela (En una zona de uso global o zona pormenorizada determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como autónomo –p.e.: El uso de vivienda en las zonas de equipamiento–.

A su vez, dicho uso principal podrá tener la naturaleza propia bien de un uso característico bien de un uso compatible.

D. Se considera que un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta de forma independiente (Es una zona de uso global o zona pormenorizada determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como autónomo –p.e.: el uso de vivienda en las zonas de equipamiento–).

E. La consideración de un uso como característico o compatible en una zona supondrá la autorización implícita en la misma de los usos que se definen como asimilados y auxiliares de aquél, salvo que se indique expresamente lo contrario en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de zonas.

F. Con carácter general, los usos asimilados y auxiliares tendrán como referencia otros usos que, en el contexto de la regulación del régimen de uso de la zona global o zona pormenorizada tengan la condición de usos característicos o compatibles.

Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso y con la debida justificación, se estimen oportunas, la condición de uso asimilado o auxiliar no podrá extenderse a otros usos que tengan esa misma naturaleza.

G. La aplicación de la citada condición de uso asimilado en las zonas globales y ámbitos del suelo no urbanizable queda limitada a los supuestos específicos expresamente previstos en este Plan, no autorizándose su aplicación en los restantes casos.

H. En las diferentes zonas de uso global integradas por terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el régimen de Calificación Global establecido en estas Normas, se considerarán compatibles o admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos regulados en el siguiente artículo, siempre que su implantación resulte compatible con la naturaleza y el destino funcional de aquellas.

A su vez, su implantación, bien con carácter autónomo bien como usos auxiliares, en zonas globales integradas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable se entenderá asociada a la previa y debida justificación tanto de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico de las mismas, con los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y con las restantes disposiciones legales vigentes en su caso en ellas, como de la necesidad de su implantación en tanto en esas zonas como en el medio rural. En particular, la citada autorización general de los citados usos de servicios básicos no se entenderá extendida ni a las zonas rurales de protección especial, ni a los cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos, ni a los ámbitos sujetos a condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que deban ser objeto de preservación. En estos casos, la viabilidad o no de implantar los citados usos de servicios básicos deberá ser objeto de la correspondiente evaluación específica, en el contexto de las disposiciones legales y del régimen urbanístico vigentes.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales necesarios para que la citada zona cuente tanto con los necesarios servicios urbanos, como con los estándares dotacionales regulados en la legislación urbanística vigente.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Horien artean honako hauek egongo dira:

— Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (motordunena nahiz motor gabeena).

— Aparkalekua.

— Espazio libreak.

— Komunitate-ekipamendua.

— Zerbitzu-azpiegiturak.

3. Erabilera baimenduei (bereizgarri eta bateragarriei) aplikagarri zaizkien baldintzak.

Hirigintza-erabilera bat erabilera bereizgarri edo bateragarritzat hartzeak ez du baztertuko –indarrean dauden lege-xedapenetan eta Plan honetan bertan horrela ezarritako kasuetan– berariazko izapide, txosten eta baimenak eskatzea, erabilera horien ezarpena legeztatu duen udal-baimenaren osagarri modura.

Hori dela-eta, jarduerek, hirigintza-plangintzan eta udal-ordenantzetan ezarritako jardueren ezarpenerako baldintza orokorrez gain, gai honetan indarrean dagoen legedian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte (Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko Lege Orokorra eta lege hori garatzen duten xedapenak; etab.).

Udal Zerbitzu Teknikoen txostenaren ondoren, duten tamaina edo ezaugarri funtzionalengatik eta indarrean dagoen plangintzak ezarritako antolamendu xehatuaren barruan behar bezala konpon ezin daitezkeen premia bereziak sortzen dituztelako, instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da, honako gai hauetan:

— Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzetan.

— Aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarrietan.

— Zama-lanetarako gune osagarrien antolaketan.

— Instalazio horien ezarpena dela-eta, ukitutako esparrurako plangintzak zehaztutako antolamendu-baldintzekin nabarmenki nahasgarri edo bateraezin bihurtuko duten bestelako gaietan.

Eta hori, aipatutako plangintzak modu generikoan baina espresuki baimendu arren instalazio horien ezarpena.

Hala dagokionean, ordea, baimen hori dagokion udal-lizentzian betebehar bereziak ezarriz osatu ahal izango da, adierazitako gatazkei erantzunen bat emateko edo/eta gatazka horiek zuzendu ahal izateko.

4. Aurreikusi gabeko erabilerak.

Artikulu honetan azaldutako erabilera-sistematizazioak eta hurrengo kapituluan agertuko den sistematizazio horren garapenak, definizio irekia osatzen dute eta ez baztertzailea.

Udalak, testuinguru honetan berariaz sartu ez diren erabilerak, erabilera horien hirigintza-eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin duten antzekotasunagatik sailkatu eta erabili ahal izango ditu.

Era berean, antzeko irizpidea erabiliz baimendu edo debekatu ahal izango du berariaz baimendu edo debekatu gabeko erabilera baten ezarpena eremu jakin batean.

Horretarako, Udalak, sistematizazio eta arauketa horiek egokitu eta osatzeko udal-ordenantza espezifikoak onartuko ditu, hala badagokio, baldin eta horrek hirigintza-erabileren araubidea argiago eta zehatzago azaltzen laguntzen badu behinik behin.

8. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

1.1.1. Bizitegi- edo etxebizitza-erabilera.

A. Etxebizitza-erabilera.

a) Oro har, pertsona bati edo okupatutako lokal bakoitzeko gehienez ere 12 laguneko edozein talderi ostatu ematea iza-

Entre ellos se consideran los siguientes:

— Circulación peatonal y rodada (tanto motorizada como no motorizada).

— Aparcamiento.

— Espacios libres.

— Equipamiento comunitario.

— Infraestructuras de servicios.

3. Condiciones aplicables a los usos autorizados (característicos y compatibles).

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

En ese sentido, las actividades deberán cumplir, además de las condiciones generales de implantación de las mismas establecidas en el planeamiento urbanístico y en las ordenanzas municipales, los requisitos previstos en la legislación vigente en la materia (Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y disposiciones promulgadas en su desarrollo; etc.).

Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares no resolubles adecuadamente en el marco de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente en lo referente a:

— Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.

— La dotación y características de los aparcamientos.

— La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.

— Otras cuestiones que hagan que su implantación sea manifiestamente perturbadora o incompatible con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito afectado.

Y eso, aún cuando la implantación de dichas instalaciones haya sido autorizada expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, su autorización podrá ser complementada con la imposición, en la correspondiente licencia municipal, de obligaciones singulares que permitan dar respuesta y/o corregir los conflictos señalados.

4. Usos no previstos.

Tanto la sistematización de usos expuesta en este artículo, como el desarrollo de la misma expuesto en el artículo siguiente, constituyen una definición abierta y no excluyente.

El Ayuntamiento podrá tipificar y tratar los usos no incluidos de forma expresa en ese contexto por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

De igual manera, con similar criterio podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona determinada.

A tales efectos, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, Ordenanzas municipales específicas para reajustar y complementar dichas sistematización y regulación, siempre que la misma contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.

Artículo 8. Contenido de los usos urbanísticos.

1.1.1. Uso residencial o de vivienda.

A. Uso de vivienda.

a) Con carácter general, se entiende por uso residencial o de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de

EK\CV GAO-I-2018-07902

ten da bizitegi- edo etxebizitza-erabilera. Famili unitateen kasuan kopuru hori gainditu ahal izango da.

b) Era berean, modu orokorrean hartuko dira etxebizitza-erabileraren erabilera lagungarritzat:

— Ezkaratzak, trastelekuak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.

— Garaje-erabilera edo ibilgailuak gordetzea, kategoria guztietan.

— Etxebizitzari lotutako kirol-instalazioak: igerilekua, pilotalekua, etab.

— Etxebizitzek soilik erabiltzen dituzten gas likidotuen deposituak.

— Etxebizitzekin zerikusia duten gainerako instalazio eta azpiegiturak (igogailuak, energia-instalazioak, instalazio termikoak, etab.).

Nolanahi ere, erabilera lagungarri horien ezarpena baimendu edo debekatu ahal izateko kontuan izango da, dagokion kasuan eta modu berezian, hirigintza-plangintzan nahiz plangintza horren baliabide osagarrietan ezarritakoa.

c) Etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabileratzat hartuko dira:

— 1. kategoriako industria-erabilerak.

— Bulego eta langela profesionalak.

Kasu horietan guztietan, erabilera asimilatu horiek erabilera asimilatutzat hartu ahal izateko honako bi baldintza hauek bete beharko dituzte: erabilera ezarri den lokala, erabilera horren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra izatea; eta erabilera asimilatuetarako xedatutako azalera erabilgarria, lokalak duen azaleraren erdia baino txikiagoa, edota 125 m^2(e) –azalera erabilgarria– baino gutxiago izatea.

B. Bizitegi kolektiboa erabilera.

Okupatutako lokal bakoitzean familia berekoak ez diren 12 lagunetik gorako edozein talderi ostatu ematea da bizitegi kolektiboa erabilera, laguntza izaerarik gabe eta titulartasun pribatuaren araubidean egiten denean.

Bizitegi kolektiboko erabileratzat hartzen dira zaharren egoitzak, unibertsitate-egoitzak, ikastetxe-egoitza nagusiak, aterpetxeak, komentuak, erlijioso-elkarteak eta aurreko horien antzeko maila eta izaera dituztenak.

Erabilera lagungarri izaera izango dute etxebizitza erabilerarekin loturik erabilera lagungarritzat hartzen direnak.

Egoitzetako langileek bakarrik erabili ohi dituzten 1. kategoriako industria-erabilerak eta bulego eta langela profesionalei dagozkienak, berriz, erabilera asimilatu maila izango dute.

Duen izaera kontuan hartuta, ekipamendu pribatuko erabileratzat ere har daiteke.

1.1.2. Ekonomia-jardueretako erabilerak.

2.1. Industria-erabilerak.

A. Industria-erabileratzat hartzen dira honako jarduera hauek:

— Mota guztietako produktuak lortu eta eraldatzeko industriak.

— Produktuak gorde, zaindu eta banatzera xedatutako biltegiak, soil-soilik xehekariak, handizkariak, instalatzaileak, fabrikatzaileak edo banatzaileak hornitzen dituztenak; hortik kanpo geratzen da jende ororentzako zuzeneko salmenta.

— Mota guztietako produkzio, ikerketa, garapen eta berrikuntza laborategi edo zentroak, baldin eta erabilitako produktuek kalterik egiten ez dutelako eta jarduera horiek inolako eragozpenik eragiten ez dutelako, bulego erabilerari asimilatzeko modukoak badira behintzat.

cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

b) También con carácter general, se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda:

— Los portales, trasteros, tendederos, jardines privados y otros similares.

— El uso de garaje o guarda de vehículos, en todas sus categorías.

— Las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc. vinculadas a la vivienda.

— Los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda.

— Las restantes instalaciones e infraestructuras asociadas a las viviendas (ascensores, instalaciones energéticas, térmicas, etc.).

En todo caso, a los efectos de la autorización o prohibición de la implantación de esos usos auxiliares se estará a lo establecido, en su caso y de manera específica, bien en el planeamiento urbanístico bien en los instrumentos complementarios del mismo.

c) Se considerarán como usos asimilados al uso de vivienda:

— Los usos industriales de 1.ª categoría.

— Las oficinas y los despachos profesionales.

En todos esos casos, para su consideración como tales usos asimilados se deberán cumplir estas dos condiciones: El local en el que se implanten ha de constituir el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal; la superficie útil destinada a esos usos asimilados no ha de superar ni la mitad de la superficie del local, ni 125 m^2(u) –superficie útil–.

B. Uso de residencial colectiva.

Se entiende por uso de residencia colectiva el alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido con carácter no asistencial, en régimen de titularidad privada.

Se consideran como tales las residencias de ancianos, las residencias universitarias, los colegios mayores, los albergues, los conventos, las comunidades religiosas, y otros de condiciones y naturaleza similares a los anteriores.

Tienen la condición de usos auxiliares los considerados como tales en relación con el uso de vivienda.

A su vez, los usos industriales de 1.ª categoría y los de oficinas y despachos profesionales, estos últimos ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia, tienen la condición de usos asimilados.

En atención a su naturaleza, es susceptible de ser considerado asimismo como uso de equipamiento privado.

1.1.2. Usos de actividades económicas.

2.1. Usos industriales.

A. 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 o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación 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.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Ibilgailuak, makinak eta mota guztietako tresnak konpontzen dituzten tailerrak.

— Zerbitzuguneak, erregaiez hornitzeko guneak eta ibilgailu garbitegiak.

— Salmentara xedatutako mota guztietako erregaien depositu eta biltegiak.

— Errepideetako garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makina automobilak gordetzeko garajeak.

— Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegi eta gordetegiak.

— Nekazaritza-industriak; nekazaritza-industriatzat hartuko dira:

* Nekazaritzan, jarduera dagoen eremuko lurra zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza-ustiategiko jarduerak. Horien artean daude azaldutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapenetako industriak, zerrategiak eta eraikin finko eta iraunkorreko lore- eta landare-mintegiak –metalezko profila duen egitura izaten dute, zimendu, zolata eta beirazko itxitura eta guzti–; hauetan, loreak eta landareak ez dira lurrean bertan landatzen, eta ez daude lurrari loturik.

* Nekazaritza- eta baso-ustiapenei loturik egonik, ustiategi horietako gaien lehen eraldaketa helburutzat duten nekazaritza- eta baso-industriak, ustiapenetan aurrezki nabarmenak izaten direla justifikatu eta lotura hori nagusi izaten dela bermatzen den kasuetan.

— Zerbitzu publikoko industriak, hala nola, errausketa-guneak eta, hala dagokienean, beilatokiak ere bai; azken hauen kasuan, dituzten ezaugarriak kontuan harturik, laguntza izaerako hirugarren sektoreko erabilera modura edo izaera bereko ekipamendu-erabilera gisa sailkatzeko modurik ez dagoenean.

— Baliabideak eta zerbitzuak sortzen, kudeatzen, ustiatzen, etab. diharduten jarduerak (energia berriztagarriak edo bestelako teknikak erabiliz –horien artean, energia alorrean eraginkortasuna eta aurrezkia eragiten dituztenak: plaka fotovoltaikoak, etab.– energia elektrikoa sortzea eta ematea; erregaiak sortzea, ustiatzea, ematea, etab.; hondakinak gobernatzea, kudeatzea, etab.; etab.), bai eta zerbitzu horiei lotutako instalazioak ezartzen dituztenak ere, baldin eta jarduera ekonomiko industrial modura hartzea justifikatuko duten baldintzetan garatzen badira.

— Mota guztietako meategi eta erauzte-industriak; hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izango dira.

— Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialengatik, edota erabilitako baliabide teknikoak direla-eta, pertsonei eragozpenak, arriskuak edo ezerosotasunak, edota ondasunei kalteak eragin liezaieketen produktuen fabrikazio eta eraldatze lanetan diharduten jarduera guztiak.

Aipatutako industria-erabileren erabilera lagungarritzat hartuko dira, oro har: bulegoak, laborategiak eta horiei lotutako kalkulu zentroak; zerbitzu-instalazioak –deposituak eta ur-ponpaketa edo saneamendu instalazioak, hondakin araztegiak, etab.–; garajeak eta ibilgailu- eta makineria-parkeak, eta horien antzekoak.

Erabilera lagungarriari dagokion izaera izan dezake, era berean, eraikin eta instalazio industrialetako zaintzaile edo jagolearen etxebizitzak ere. Nolanahi ere, hirigintza-plangintzak berariaz baimendu beharko du erabilera horien ezarpena.

B. Merkataritzako edo, oro har, hirugarren sektoreko funtzioak dituzten industria-jarduerak, industri erabilera bereizgarriko areto edo partzeletan ezartzeari dagokionean, jarduera bakartzat hartuko dira, erabilera horiekin erabil daitekeen arauke-

— 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 automóvil.

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

— Las industrias agrarias, entendiéndose por tales:

* Las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Se incluyen entre ellas 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 perfilería 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 agrarias y forestales vinculadas a explotaciones de esa naturaleza que tienen como fin la primera transformación de los productos asociados a las mismas en aquellos casos en que se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y se garantice dicha dependencia con carácter predominante.

— Las industrias de servicio público como, en todo caso, los crematorios, y, en su caso, los tanatorios, siempre que, estos últimos, en atención a sus características, no puedan / deban ser considerados bien como usos terciarios de carácter asistencial, bien como usos de equipamiento de esa misma naturaleza.

— Las actividades de creación, administración, explotación, etc. de recursos y servicios (creación y suministro de energía eléctrica, bien mediante la utilización de energías renovables, bien mediante otras técnicas, incluidas las que conlleven la eficiencia y el ahorro energético –placas fotovoltáicas; etc.; creación, explotación, suministro, etc. de combustibles; administración, gestión, etc. de residuos; etc.), así como las de implantación de instalaciones asociadas a esos servicios, siempre que sean desarrolladas en condiciones que justifiquen su consideración como actividades económicas de carácter industrial.

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

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

Con carácter general, se consideran como usos auxiliares de los citados usos industriales: Las oficinas, laboratorios y centros de cálculo vinculados a los mismos; las instalaciones de servicios -depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.; garajes y parques de vehículos y maquinaria; otros similares.

También podrá tener esa condición de uso auxiliar la vivienda del guarda o vigilante de las correspondientes edificaciones e instalaciones industriales. En todo caso, su implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento urbanístico.

B. 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

EK\CV GAO-I-2018-07902

taren ondorioetarako, erabilera horietarako berariaz xedatutako azalerak besteetatik berezirik hartzeari kalterik egin gabe.

C. Baimendutako bestelako erabileren jardueran edo, oro har, ingurumenean eragin ditzaketen deserosotasunak, kalteak, gaitzak edo arriskuak kontuan harturik, industri erabilerak hainbat kategoriatan sailkatzen dira:

a) 1. Kategoria:

Eragozpenik edo kalterik gabeko industria-jarduerak hartzen ditu. Jarduera-lanetan erabilitako azalerak 125 m^2(e) –azalera erabilgarria– baino gutxiago izango ditu, kasu guztietan.

Kategoria honetako industria-erabilerak, etxebizitza, hirugarren sektorea eta komunitate-ekipamendua erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara xedatutako lokal eta partzeletan ezarri ahal izango dira.

Besteak beste jarduerari berari lotutako su-karga kontuan harturik eragozpenak edo arriskua eragin ditzaketen industria-erabilerak, aipatutako azalera baino txikiagoa izan arren, ez dira lehen kategoriako industria-erabileratzat hartuko.

b) 2. Kategoria:

Oro har, industri eremuetan ez ezik, bizitegi, hirugarren sektore edo komunitate-ekipamenduetako guneetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduerak dira, arriskurik ez dutelako, ondoko erabileretarako eragozpen edo deserosotasun konponezinik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga, etab.– sortzen ez dutelako eta honako baldintza hauek guztiak ere betetzen dituztelako: gehienez ere 4 ZPko potentzia unitarioa duten makinez edo motoreez baliatzea; instalatutako potentzia-dentsitatea 0,135 ZP/m^2-koa (e) –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; 250 m^2-ko (e) –azalera erabilgarria– baino azalera txikiagoa erabiltzea.

Kategoria honetan sartuko dira motozikletak eta automobilak konpontzeko tailerrak. Ez, ordea, txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzen dituztenak.

Kategoria honetako industria-erabilerak, merkataritza-erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara xedatutako lokal eta partzeletan ezarri ahal izango dira.

c) 3. Kategoria:

1. eta 2. kategorietan eskatutako baldintzetako bat ez betetzeagatik kategoria horietan sar ez daitezkeen industria-jarduerak biltzen ditu, bai eta, salbuespenak salbuespen, honako baldintza hauetako bat betetzen dituztenak ere:

— Oro har, eta neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik egonez gero etxebizitzei edota hirugarren sektoreko edo komunitate-ekipamenduetako erabilerei eragozpenak eragin diezazkieketen industria-jarduerak.

— Tamaina txiki edo ertaineko industria-jarduerak: eraikuntzak 3.600 m^2-tik (po) beherako partzela-azalera okupagarria du eta, salbuespenak salbuespen, 5.000 m^2-tik (s) beherako sabai-azalera eraikia.

Zehazki, kategoria honetan sartuko dira: aire zabaleko biltegi eta deposituak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko tailerrak; errausketa-guneak; 2.000 m^2-tik beherako nekazaritza-industriak; duten su-kargatik aipatutako etxebizitza, hirugarren sektore, ekipamendu eta antzeko erabilerekin bateraezinak diren jarduerak; zerbitzuguneak, erregaiez hornitzeko guneak eta aire zabaleko autoak garbitzeko instalazioak. Azken hauek, garajeen edo «2.» kategoriako konponketa-tailerren erabilera lagungarriak direnean eta erabilera horietara xedatutako lokaletan ipintzen direnean, «2.» kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira.

la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

C. 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 y al ambiente en general:

a) Categoría 1.ª

Comprende las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m^2(u) –superficie útil–.

Los usos industriales de esta categoría 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.

No se considerarán como de primera categoría los usos industriales que, pese a ocupar locales y espacios con superficie inferior a la citada, conlleven molestias o peligro en atención a, entre otros extremos, la carga de fuego asociada a la propia actividad.

b) Categoría 2.ª

Se trata de actividades industriales que, en términos generales, se estiman compatibles y admisibles en los entornos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, además de en los industriales, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes –producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, carga de fuego, etc., y por, además, cumplir todas estas condiciones: Utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV.; disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m^2(u) –superficie útil–; utilizar una superficie menor de 250 m^2(u) –superficie útil–.

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas y automóviles. No así los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil.

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

c) Categoría 3.ª

Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías 1.ª y 2.ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos para las mismas, así como, sin perjuicio de las correspondientes salvedades, aquellas que cumplan cualquiera de estas condiciones:

— Actividades industriales que, en general y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o en contigüidad con los mismos.

— Actividades industriales de tamaño pequeño o medio -superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m^2(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m^2(t).

En concreto, se incluirán en esta categoría: Los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automóvil; los crematorios; las industrias agrarias de menos de 2.000 m^2(t); las actividades cuya carga de fuego las haga incompatibles con los citados usos de vivienda, terciarios, de equipamiento, etc.; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o, talleres de reparación de «2.ª» categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de «2.ª» categoría.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Plan honetan azaldu diren eta plangintza xehatuak –hala dagokionean eta aldez aurretik justifikaturik– erabakiko dituen salbuespenak salbuespen, 3. kategoriako industria-erabilerak industria erabileretako eremu orokorretan bakarrik ezarriko dira.

Hona hemen, zehazki, salbuespen horietako batzuk:

— Bestelako jarduera ekonomikoetara xedatutako eremu orokorretan ezarri ahal izango dira, Plan honetan nahiz plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

— Zerbitzuguneak (autoak garbitzeko instalazioak zerbitzugune horiei asimilatutako erabilera modura hartuko dira) eta erregaiez hornitzeko guneak aldaeretan ere, industrialak ez diren hiri-eremu orokorretan nahiz lurzoru urbanizaezina modura sailkatutako lurretan ezarri ahal izango dira, baldin eta, azken kasu horri dagokionez, bide sistema orokor modura kalifikaturik badaude, edo sistema horren aldamenean kokaturik bestela.

— Nekazaritza-industriak aldaeran ere lurzoru urbanizaezina modura sailkatutako lurretan ezarri ahal izango dira, bai Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan, bai eta, hala dagokionean, plan hori garatzeko bultzatutako plangintzan ezarritakoetan ere.

— Era berean, txapa eta pintura konpontzeko zerbitzuak dituzten motozikletak eta automobilak konpontzeko tailerrak bezalako jarduerak, aroztegiak eta duten izaera eta herri inguruan ematen duten zerbitzua kontuan hartuta egokitzat hartuko direnak, industrialak ez diren eremu orokorretan baimendu ahal izango dira, bizitegi-eremuetan barne, baldin eta era osagarrian, besteak beste:

* Plan honetan edota plana garatzeko bultzatutako plangintzan espresuki aurreikusten bada, oso-osorik hor aipatutako bezalako erabilerak edo/eta horiekin bateragarri direnak –alde batera utziz, besteak beste, bizitegi erabilerak– hartzera xedatutako eraikuntzetan ezartzea.

* Jarduera horien garapenak eta jardunak ingururako eragin galgarri eta kaltegarririk ez ekartzea bermatzeko ezinbesteko neurriak erabaki eta ezartzen badira.

* Jarduera horiek aipatutako eremuetan ezartzea, ingurua eta eremu horietako hiri-eredua dibertsifikatzearen eta aberastearen sinonimo bada.

Horretarako, hirigintza-plangintzak (Plan honek berak edo plana garatzeko sustatuko denak) eta, hala dagokionean, onar daitezkeen Udal Ordenantzek, kasu bakoitzean aipatutako helburuak lortzeko egokitzat hartuko diren neurriak erabakiko dituzte, eraikuntza eta erabilera horiek antolatu, eraiki eta ezarri ahal izateko.

d) 4. Kategoria:

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu –eraikinak 3.600 m^2(po) baino handiagoko partzela-azalera okupagarria du edo 5.000 m^2(s) baino handiagoko sabai-azalera eraikia– bai eta, tamaina hori izan gabe, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak direnak ere, eraiki gabeko espazioen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen direlako, edota neurri zuzentzaileak hartu arren, kalteak, eragozpenak edo osasunerako arriskuak eragiten direlako.

Horrela, bada, kategoria honetan sartuko dira, 3. kategoriako industrietarako ezarritako partzela-azalera okupagarriaren eta sabai-azaleraren mugak ez gainditu arren, espazio mugakideetan garrantzi handiko maniobra, zamalan, biltegiratze edo aparkaleku jarduera lagungarriak sortu eta espazio mugakide horiek beste jarduera batzuekin partekaturik erabiltzea bateraezina bihurtzen duten produkzio-jarduerak. Besteak beste, horien artean egongo dira beti 2.000 m^2(s) baino gehiagoko nekazaritza-industriak, dituzten ezaugarriak direla-eta 5. kategoriako industriatzat hartu beharrekoak izan ezik.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen en este Plan, así como las que, en su caso y previa justificación, determine el planeamiento pormenorizado, los usos industriales de categoría 3.ª se implantarán exclusivamente en zonas globales de uso industrial.

Algunas de las citadas salvedades son concretamente las siguientes:

— En zonas globales destinadas a otro tipo de actividades económicas, en las condiciones establecidas tanto en este Plan como en el planeamiento pormenorizado.

— En sus variantes de estaciones de servicio (las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas) y de unidades de suministro de combustible también podrán implantarse tanto en zonas globales de carácter urbano no industriales, como en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, siempre que, en este último caso, estén calificados como sistema general viario, o sean colindantes con este.

— En su variante de industrias agrarias también podrán implantarse en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en las condiciones establecidas tanto en este Plan General como en, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Asimismo, actividades como los talleres de reparación de motocicletas y automóviles con servicios de reparación de chapa y pintura, las carpinterías, y aquellas otras que, en atención a su naturaleza y al servicio que presten al entorno urbano, se estimen adecuadas, podrán autorizarse en zonas globales diversas de las industriales, incluidas las residenciales, siempre que, complementariamente, y entre otros extremos:

* Se prevea expresamente su implantación, bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales.

* Se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conlleve efectos nocivos y perjudiciales en el entorno.

* Su implantación en las citadas zonas sea sinónimo de diversificación y riqueza del medio y del modelo urbano de las mismas.

Con ese fin, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan bien el promovido en su desarrollo) y, en su caso, las Ordenanzas municipales que pudieran ser aprobadas, determinarán las medidas de ordenación, construcción e implantación de las citadas edificaciones y usos que en cada caso se estimen adecuadas para la consecución de los indicados objetivos.

d) Categoría 4.ª

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m^2(po) o de techo edificado superior a 5.000 m^2(t)-, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios no edificados, o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

Así se incluirán en esta categoría, las actividades productivas que, aun 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. Con la salvedad de las que por sus características deban considerarse como industrias de categoría 5.ª, forman parte de ellas, entre otras y en todo caso, las industrias agrarias de más de 2.000 m^2(t).

EK\CV GAO-I-2018-07902

Industria-erabilerarako eremuetan bakarrik ezarriko dira.

Industria instalazioko edo industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (partzela bakoitzeko etxebizitza bat), kategoria honetako industrien erabilera lagungarritzat hartu ahal izango da. Nolanahi ere, dagokion hirigintza esparruko Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz aurreikusi beharko da erabilera horren baimena.

e) 5. Kategoria:

Behar duten produkzio-esparruaren hedapenagatik –20.000 m^2-tik gorako partzela-azalera–, edota duten izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, soil-soilik berariazko kokalekuetan onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Industria-eremu berezietan ezarriko dira, 4. kategoriako industrietarako xedatutako baldintzetan, eta ezinbesteko neurri zuzentzaileak dituztela kasu guztietan.

Industria instalazioko edo industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (partzela bakoitzeko etxebizitza bat), kategoria honetako industrien erabilera lagungarritzat hartu ahal izango da. Nolanahi ere, dagokion hirigintza esparruko Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz aurreikusi beharko da erabilera horren baimena.

D. Industria-jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin bati atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gainera, hemen jarraian aipatuko diren eraginak ere, oro har, aintzat hartuko dira:

— Eragozpenak:

* Zarata sortzea (norberaren eta kalterik gehien jasaten duen alboko lokalaren kanpoaldea).

* Beroa sortzea.

* Bibrazioak eragitea.

* Hautsa sortzea.

* Hondakin-urak sortzea.

* Industri hondakinak sortzea.

* Salgaien zamalanen ugaritasuna.

* Aparkaleku premiak.

* Begi-bistako instalazio edo metaketak.

* Langile-pilaketak.

— Kaltegarritasuna eta osasungaiztasuna:

* Gas kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak airera botatzea.

* Ondorio kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak eragiten dituzten hondakin-urak sortzea.

* Gai toxikoak erabiltzea.

* Erradiazioak sortzea.

* Hondakin solido kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

— Arriskugarritasuna:

* Gai erregarri, sukoi edo lehergarriak erabiltzea.

* Presio arriskutsuko produkzio-prozesu eta ontziak erabiltzea.

* Gai kimiko erasotzaileak jariatu eta isurtzeko arriskua izatea.

* Su-karga.

E. Elementu mekaniko mugikorrak dituzten makina guztien potentziaren batura hartu ohi da, «ZP» modura neurtuta, jarduera batean instalatutako potentziatzat. Neurketa horretatik kanpo gelditzen dira aire-xurgagailuak, igogailuak eta antzekoak, beren eginkizuna jardueraren berezko helburuaz bestelakoa bada eta, bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzeko.

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial.

La vivienda del guarda (1 viv. por parcela) de la o las correspondientes instalaciones industriales podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente ámbito urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

e) Categoría 5.ª

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario –superficie de parcela superior a 20.000 m^2– o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, en las condiciones establecidas para las industrias de categoría «4.ª», e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

La vivienda del guarda (1 viv. por parcela) de la o las correspondientes instalaciones industriales podrá ser considerada como uso auxiliar de las industrias de esta categoría. En todo caso, su autorización deberá estar expresamente prevista bien en la Norma Particular del correspondiente Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

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

— Molestias:

* Producción de ruido (Exterior del local propio y vecino más afectado).

* Producción de calor.

* Producción de vibraciones.

* Producción de polvo.

* Producción de aguas residuales.

* Producción de residuos industriales.

* Volumen de cargas y descargas de mercancías.

* Necesidades de aparcamiento.

* Instalaciones o almacenamientos visibles.

* Aglomeraciones de personal.

— Nocividad e insalubridad:

* Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

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

* Manipulación de materias tóxicas.

* Producción de radiaciones.

* Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

— Peligrosidad:

* Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.

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

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

* Carga de fuego.

E. Se entiende por potencia instalada en una actividad la suma en «CV» de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor

EK\CV GAO-I-2018-07902

ko, lokalaren beraren erabilpena eta giroa hobetzeko ipini badira. Horrez gainera, instalazioaren multzoan eska daitezkeen neurri zuzentzaileak ere ezarri ahal izango zaizkie instalazio horiei.

F. Kasu bakoitzean, arlo horretan eskumena duen Administrazioak finkatuko ditu zarata sortzeko mugak.

G. Industria-erabilerak kategoria jakin batean sailkatu ahal izateko, beti neurtu beharko dira zamalanetara xedatutako espazio estaliak, bai eta ibilgailuak jasotzekoak ere, mota horretako konponketa-tailerretan. Aitzitik, garaje-erabilera lagungarrira xedatutako lokalen azalera ez da kontuan hartuko.

1.1.3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen dira honako etekinetarako jarduera hauek:

— Hotel-erabilera.

— Merkataritza-erabilera.

— Bulego-erabilera.

— Jolas-erabilera.

— Osasun-erabilera.

— Laguntza-erabilera.

— Erabilera soziokulturala.

— Hezkuntza-erabilera.

— Kirol-erabilera.

— Kanpamentu turistikoetarako erabilera.

B. Etekina ateratzeko asmoarekin pertsonei ostatu ematea hartzen da hotel-erabileratzat, edozein modalitatetan: hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, ostatu-etxeak, aterpetxeak, landetxeak eta antzekoak, apartamentu-hotelak, etab.

Hotel-erabileraren erabilera lagungarri eta erantsi modura hartuko dira, etxebizitza bat (1) hotel instalazio bakoitzeko eta garaje erabilera; nolanahi ere, azken erabilera hori berariaz arautu ahal izango da kasu bakoitzean.

Errentan ustiatutako apartamentu multzoak etxebizitza-erabileratzat hartuko dira beren ezarpena baimendu ahal izateko, apartamentu-hotel modura hartzeko dagokien legedia sektorialak ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean.

C. Merkataritza-erabileretan honako hauek sartuko dira:

— Mota guztietako artikulu eta produktuen jendaurreko salmenta, handizka nahiz txikizka.

— Ostalaritza-negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, etab.

— Jendeari eskainitako zerbitzuak: ile-apaindegiak, apaindegiak, tindategiak, arropak jaso eta ematea, etab.

— Aurrekoen antzeko bestelako jarduerak.

— Aurrekoei dagozkien erabilera lagungarriak.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerak ez diren erabilera bereizgarrietara xedatutako partzeletan merkataritza-erabilerari erantsitako edo lotutako garaje-erabilerarik ezarriz gero, era desberdindu eta bereizian arautu beharko da, eta ez zuzenki eta automatikoki partzela horretako erabilera orokorren erabilera lagungarri gisa.

Jendearen sarbideari, jendearen zerbitzurako aparkalekuari edota maniobretarako eta salgaien zamalanetarako lekuei lotutako premiak kontuan hartuta eta ostalaritza-erabilerei dagokienez aurrerago azalduko diren salbuespenak salbuespen, merkataritza-erabileren artean honako kategoria hauek bereizten dira:

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.

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

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

1.1.3. Usos terciarios.

A. Se consideran como tales las actividades de carácter lucrativo siguientes:

— Uso hotelero.

— Uso comercial.

— Uso de oficina.

— Uso recreativo.

— Uso sanitario.

— Uso asistencial.

— Uso sociocultural.

— Uso docente.

— Uso deportivo.

— Uso de campamentos turísticos.

B. Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: Hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casas rurales y asimilados, aparthoteles, etc.

Se consideran como usos auxiliares y anejos del uso hotelero: Una (1) vivienda por instalación hotelera; el uso de garaje, que, en cualquier caso, podrá ser regulado de manera específica en cada supuesto.

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.

C. Los usos comerciales comprenderán:

— La venta al público de artículos y productos de todo tipo, al por mayor o al por menor.

— Los negocios de hostelería: Bares, cafeterías, pubs, restaurantes, etc.

— La prestación de servicios al público: Peluquerías, salones de belleza, tintorerías, recogida y entrega de prendas, etc.

— Otras actividades similares a las anteriores.

— Los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

En todo caso, la implantación del uso de garaje anejo o vinculado al uso comercial en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los comerciales deberá regularse de forma diferenciada e independiente, y no de forma directa y automática como uso auxiliar de genéricos de los usos de esa parcela.

En atención a las necesidades asociadas al acceso del público, al aparcamiento de servicio al mismo y a los espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, y sin perjuicio de las salvedades que, referidas a los usos de hostelería se exponen más adelante, se distinguen las siguientes categorías de usos comerciales:

EK\CV GAO-I-2018-07902

a) 1. Kategoria:

Behin-behineko eraikinetan 25,00 m^2(e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten saltoki txikiak, espazio publikoen –espaloiak, lorategiak, oinezkoen eremuak eta bestelakoak– berezko erabilerarekin eta, hala dagokionean, espazio pribatuenarekin ere bateragarri direnak.

Plangintzan espresuki aurreikusi ez bada ere, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera, espazio publiko horietan ezartzea baimendu ahal izango da. Era berean, horretarako xedatutako espazio pribatuetan ere ezarri ahal izango dira.

b) 2. Kategoria:

25,00 m^2-tik (e) gorako eta 300 m^2-tik (e) beherako azalera erabilgarria duten merkataritza-jarduerak, bizitegi, industria, hirugarren sektore edo komunitate-ekipamenduetako erabilerekin bateragarri izanik, nagusiki erabilera horietara xedatutako partzeletan eskakizun berezirik gabe ezar daitezkeenak.

c) 3. Kategoria:

300 m^2-tik (e) gorako eta 750 m^2-tik (e) beherako azalera erabilgarria hartzen duten merkataritza-jarduerak.

Hirigintza arloko plangintzak, udal-ordenantzek, edota Udalak berak dagokion udal-lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak betearaztearen baldintzapean jarri ahal izango dute jardueren ezarpena, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, salgaiei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako eremuak izateari, etab.i dagokienez.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta bereizia –eta, hala dagokionean, hainbat merkataritza-instalazioek partekatua– duten lokaletan ezarriko dira.

d) 4. Kategoria:

750 m^2-tik (e) gorako azalera erabilgarria eta 2.000 m^2-tik (s) beherako sabai-azalera hartzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara xedatutako eremu orokorretan mota honetako jarduerak ezartzea, eremu horietako hirigintza araubideko baldintza arautzaileetan baimendurik dagoela pentsatuko da.

Plan Orokor honetan bereizitako bizitegi-erabileretara xedatutako eremu orokorretan ezartzea, ordea, eremu horietako hirigintza araubide orokorraren eta kokatu nahi den esparruko hirigintza-araubide espezifikoaren (esparruari dagozkion Arau Partikularretan finkatutakoa) ondorioz plan horretan bertan ezarritako baldintzetan baimendurik dagoela pentsatuko da.

Era osagarrian eta merkataritza-jarduera hauek bizitegi-eremu orokor horietan baimendu eta ezarri ahal izateko, bereizi egingo dira, jarduera espezifikoetara xedatutakoak izanik eta azalera handia behar izan arren, eragina jasaten duen inguruneko etxeetan zehazki eragozpenik sortzen ez duten merkataritza-jarduerak, batetik (hala nola, produktuak erakusteko azalera handiko lekuak behar izaten dituzten altzari-dendak, etxetresna elektrikoak saltzen dituztenak eta antzekoak), eta etxebizitza horietan eragozpenak eragiten dituztenak, bestetik.

Jarduera horietarako behar diren sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek, jardueretarako erabiltzen diren lokalen eta guneen barruan kokaturik egon beharko dute.

Hirigintza arloko plangintzak, udal-ordenantzek, edota Udalak berak dagokion udal-lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak betearaztearen baldintzapean jarri ahal izango dute jardueren ezarpena, aparkaleku-zuzkidurari dagokionez.

a) Categoría 1.ª

Pequeño comercio de hasta 25,00 m^2(u) –superficie útil–, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos –aceras, jardines, áreas peatonales y otros–, y, en su caso, privados.

Se podrá autorizar su implantación en esos espacios, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

b) Categoría 2.ª

Actividades comerciales que ocupen más de 25,00 m^2(u) y menos de 300 m^2(u) –superficie útil–, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

c) Categoría 3.ª

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m^2(u) y menos de 750 m^2(u) –superficie útil–.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o el Ayuntamiento en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal, podrán condicionar su implantación a la cumplimentación de condiciones específicas en lo referente a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamientos, disponibilidad de espacios de carga y descarga, etc.

Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública, que, en su caso, podrá ser compartido por diversas instalaciones comerciales.

d) Categoría 4.ª

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m^2(u) –superficie útil– y tengan menos de 2.000 m^2(t) de superficie de techo.

Su implantación en zonas globales destinadas a actividades económicas diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada en las condiciones reguladoras del régimen urbanístico de las mismas.

Por su parte, su implantación en las zonas globales destinadas a usos residenciales diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada en las condiciones establecidas en el mismo, resultantes de, por un lado, el régimen urbanístico general de dichas zonas, y, por otro, el régimen urbanístico específico del ámbito en el que se pretendan emplazar, fijado en las correspondientes Normas Particulares del mismo.

Complementariamente, a los efectos de su autorización e implantación en dichas zonas globales residenciales, se diferenciarán las actividades comerciales que, en atención a la específica actividad a la que se destinen y pese a precisar de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) no generen molestias a, en concreto, las viviendas existentes en el entorno afectado, de aquellas otras actividades comerciales que sí generan molestias a dichas viviendas.

Los espacios de acceso, maniobra y carga descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de los locales y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o el Ayuntamiento en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal, podrán condicionar su implantación a la cumplimentación de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

e) 5. Kategoria:

2.000 m^2-tik (s) gorako azalera hartzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara xedatutako eremu orokorretan mota honetako jarduerak ezartzea, eremu horietako hirigintza araubideko baldintza arautzaileetan baimendurik edo/eta debekaturik dagoela pentsatuko da.

Plan Orokor honetan bereizitako bizitegi-erabileretara xedatutako eremu orokorretan ezartzea, ordea, eremu horietako hirigintza araubide orokorraren eta kokatu nahi den esparruko hirigintza-araubide espezifikoaren (esparruari dagozkion Arau Partikularretan finkatutakoa) ondorioz plan horretan bertan ezarritako baldintzetan baimendurik edo/eta debekaturik dagoela pentsatuko da.

Era osagarrian eta merkataritza-jarduera hauek bizitegi-eremu orokor horietan baimendu eta ezarri ahal izateko, bereizi egingo dira, jarduera espezifikoetara xedatutakoak izanik eta azalera handia behar izan arren, eragina jasaten duen inguruneko etxeetan zehazki eragozpenik sortzen ez duten merkataritza-jarduerak, batetik (hala nola, produktuak erakusteko azalera handiko lekuak behar izaten dituzten altzari-dendak, etxetresna elektrikoak saltzen dituztenak eta antzekoak), eta etxebizitza horietan eragozpenak eragiten dituztenak, bestetik.

Jarduera horietarako behar diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek, jardueretarako erabiltzen diren eraikinen eta guneen barruan kokaturik egon beharko dute.

Hirigintza arloko plangintzak, udal-ordenantzek, edota Udalak berak dagokion udal-lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak betearaztearen baldintzapean jarri ahal izango dute jardueren ezarpena, aparkaleku-zuzkidurari dagokionez.

Honako erabilera hauek, 2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabileretara asimilatutzat hartuko dira: 1. eta 2. kategorietako industria-erabilerak; bulegoak; jolas- eta gastronomia-elkarteen egoitzak; ausazko jokoen aretoak; lokal itxietako kirol-instalazioak; mediku eta albaitarien kontsultategiak, edota horien antzeko izaera dutenak; titulartasun publiko zein pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun, laguntza, jolas, erlijio eta ekipamendu soziokulturalerako erabilerak; eta inguruan aurrekoen antzeko atxikipenak dituzten hirugarren sektoreko eta ekipamenduetarako bestelako erabilerak.

Erabilera asimilatu horiek, nagusiki merkataritza-erabilerak ezartzera xedatutako partzela eta lokaletan merkataritza-erabilera horientzat eskatutako baldintza berberetan ezartzea baimenduko da, gorabehera hori espresuki zehaztu beharrik izan gabe eta kasu bakoitzean bete beharreko baldintza bereziak betetzeari utzi gabe.

Dituzten ezaugarriengatik edota erabilitako, maneiatutako edo gordetako gai edo baliabideengatik pertsonen osasunean edo segurtasunean edo gauzetan arriskuak edo eragozpen nabariak eragin ditzaketen merkataritza-erabilerek, antzeko ondorioak izaten dituzten industria-erabilerei aplikagarri zaizkien ezarpen-arauak bete beharko dituzte, gai horretan indarrean dagoen legedian –Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean edo beste edozeinetan– ezarritako irizpideei lotzen ote zaien kontuan hartu gabe.

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin batean sailkatu ahal izateko, jarduera bakartzat hartuko dira, bai funtzionalki integraturik dauden denda multzoak (galeriak, merkataritza-guneak, etab.), bai eta baimendutako mugen barruan industria-jarduerei uztartutako merkataritza-erabilerak ere, merkataritza-erabilera horietara berariaz xedatutako azalerak modu berezian aintzat hartzeari utzi gabe, azalera horien gaineko lege-irizpideak betetzeari dagokionez.

e) Categoría 5.ª

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m^2(t).

Su implantación en zonas globales destinadas a actividades económicas diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada y/o prohibida en las condiciones reguladoras del régimen urbanístico de las mismas.

Por su parte, su implantación en las zonas globales destinadas a usos residenciales diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada y/o prohibida en las condiciones establecidas en el mismo, resultantes de, por un lado, el régimen urbanístico general de dichas zonas, y, por otro, el régimen urbanístico específico del ámbito en el que se pretendan emplazar, fijado en las correspondientes Normas Particulares del mismo.

Complementariamente, a los efectos de su autorización e implantación en dichas zonas globales residenciales, se diferenciarán las actividades comerciales que, en atención a la específica actividad a la que se destinen y pese a precisar de una gran superficie (por ejemplo, mueblerías, tiendas de electrodomésticos y similares que requieran una importante superficie de exposición de productos) no generen molestias a, en concreto, las viviendas existentes en el entorno afectado, de aquellas otras actividades comerciales que sí generan molestias a dichas viviendas.

Los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios para las mismas deberán estar ubicados en el interior de las edificaciones y espacios en los que se desarrollen dichas actividades.

El planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales, o el Ayuntamiento en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal, podrán condicionar su implantación a la cumplimentación de condiciones específicas en lo referente a la dotación de aparcamientos.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías: Los usos industriales de 1.ª o 2.ª categoría; 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, así como otros de naturaleza similar; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada; otros usos terciarios y equipamentales con afecciones en el entorno similares a los que resultan de los anteriores.

Se autoriza la implantación de esos usos asimilados en las parcelas y locales que se destinan de forma predominante a la implantación de las citadas categorías de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, y sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales de similares efectos, con independencia de su sujeción a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, sea ésta la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o cualesquiera otras.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerará como una única actividad la agrupación de comercios funcionalmente integrados (como galerías, centros comerciales, etc.). Y también los usos comerciales vinculados a actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, en lo referente al cumplimiento de los criterios legales referidos a las mismas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Merkataritza-erabilerak araututako kategoria batean edo bestean sailkatzeko helburu berberarekin, kasu bakoitzean jarduerari atxikitako espazio estali guztiak zenbatuko dira; hala nola, galeriak eta oinezkoentzako eremu estaliak; bulego lagungarriak; biltegiratzeko lekuak; tailer lagungarriak edo zamalanetara xedatutako eremu estaliak; bai eta horien antzeko izaera duten bestelako espazioak ere. Ez dira kontuan hartuko, ordea, garaje-erabilera lagungarrietara xedatutako azalerak.

Ostalaritza-erabilerak baimentzeko, bestalde, horien ezarpenerako bultzatu eta onar daitezkeen Ordenantza arautzaileen ondorioak kontuan hartuko dira. Aipatutako ostalaritza-erabileren ezarpenaren ondorioetarako –eta kategorietan sailkatzeari dagokionez ere bai–, dokumentu honetan azaldutako irizpideak berregokitu ahal izango dituzte, honako artikulu hau berau barne.

D. Bulego-erabilerak titulartasun pribatua edo/eta ondare-titulartasuna duten jarduera administratiboak biltzen ditu, hala nola: mota guztietako enpresen egoitza eta ordezkaritza administratiboak; banku, burtsa eta aseguru bulegoak; gestoriak; bulego eta estudio profesionalak; kalkulu-zentroak eta laborategiak; duten xedearengatik aurrekoekin bateragarri eta asimilagarri diren ikerketa, garapen eta berrikuntza zentroak; aipatutakoen antzeko beste jarduera batzuk; eta dagozkien erabilera lagungarriak.

E. Jolas-erabilerak aisia eta astialdia betetzera xedatutako titulartasun pribatuko edo/eta ondare-titulartasuneko hainbat adierazpen komunitario biltzen ditu, dituzten helburu eta baldintzak kontuan harturik, komunitate-ekipamendu modura ezin har daitezkeenak edo hartu behar ez direnak. Izaera hori dute: jolas edo gastronomia elkarteek; zinema-areto eta antzokiek; dantzalekuek; ausazko jokoen areto eta kasinoek; gastronomia-elkarteek eta horien guztien antzeko beste edozeinek.

F. Osasun-erabilerek gaixoen tratamendua eta ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, dituzten helburu eta baldintzak kontuan harturik komunitate-ekipamendu modura ezin har daitezkeenak edo hartu behar ez direnak. Horien artean, ospitaleak, klinikak, mediku eta albaitarien kontsultategiak, eta osasunarekin zerikusia duen beste edozein.

G. Laguntza-erabilerek, besteak beste, babesik gabeko herritarren ostatu eta laguntza erabilerak, dituzten helburu eta baldintzak kontuan harturik komunitate-ekipamendu modura ezin har daitezkeenak edo hartu behar ez direnak, biltzen ditu; hala nola, zahar-etxeak edota adinekoen eta babesik gabeko pertsonen egoitzak.

Laguntza-erabileraren izaera hori izango dute beilatokiak bezalako hildakoen laguntza-erabilerek ere, ez, ordea, errausketa-zentroek, hauek industria-erabileratzat hartuko baitira.

H. Erabilera soziokulturalek, besteak beste, sustapen kulturaleko edota arte- eta jolas-sormeneko jarduerekin (arte-galeriak, museoak, antzokiak, zinemak, jolas- eta olgeta-parkeak eta aisialdiko bestelako erabilerak), erlijio-jarduerekin (erlijio katolikoari dagokionez, elizetan, ermitetan, kaperetan eta parrokietan egiten diren elizkizunak edo erlijio-heziketak, eta beste erlijioetako zentroetan egin daitezkeenak; bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere) edota jarduera soziopolitikoekin zerikusia duten erabilerak biltzen dituzte, titulartasun pribatua edo ondare-titulartasuna dutenak baina espresuki ekipamendutzat hartzen ez direnak. Izaera hori dute erakusketa-areto pribatuek, erlijio-zentroek, elkarteek, alderdi eta sindikatuen egoitzek eta horien guztien antzeko beste edozeinek.

I. Irakaskuntza-erabilerek titulartasun pribatuko mota guztietako irakaskuntzarekin zerikusia duten jarduerak eta dagozkien erabilera lagungarriak biltzen dituzte, baldin eta dituzten helburu eta baldintzak kontuan izanik komunitate-ekipamendu modura har ezin daitezkeenak edo hartu behar ez direnak badira.

Con ese mismo fin de adscribir los usos comerciales a una u otra de las categorías reguladas, se computarán en cada caso todos 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, así como otros de similar naturaleza. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

Por su parte, a los efectos de la autorización de usos de hostelería se estará a lo que resulte de las Ordenanzas reguladoras de su implantación que, en su caso, se promuevan y aprueben. Podrán reajustar los criterios expuestos en este documento, incluido este mismo artículo, a los efectos de la implantación de los citados usos de hotelería, también en lo referente a su categorización.

D. El uso de oficina comprende las actividades administrativas, de titularidad privada y/o patrimonial, 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; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

E. Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada y/o patrimonial, que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario. Tienen esta condición las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar y los casinos, las sociedades gastronómicas, y cualesquiera otros de similar naturaleza.

F. Los usos sanitarios comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y los consultorios médicos y veterinarios, y cualesquiera otros relacionados con la salud.

G. Los usos asistenciales comprenden, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

También tendrán esa condición asistencial usos de asistencia a los fallecidos, como los tanatorios, sin que quepa su extensión a los crematorios, que serán considerados como usos industriales.

H. Los usos socioculturales comprenden, entre otros, los usos relacionados con las actividades de promoción cultural o creación artística y recreativas (galerías de arte, museos, teatros, cines, parques de atracciones y recreativos y otros usos de esparcimiento), religiosas (culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que se pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los correspondientes usos auxiliares) o socio-políticas, de titularidad privada o patrimonial, que no se consideren de forma expresa como equipamientos. Tienen esta condición las salas de exposiciones privadas, los centros religiosos, las asociaciones, las sedes de partidos y sindicatos, y cualesquiera otros de similar naturaleza.

I. Los usos docentes comprenden las actividades relacionadas con la enseñanza, en todas sus modalidades, de titularidad privada, así como los usos auxiliares correspondientes, siempre que, en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser considerados como equipamiento comunitario.

EK\CV GAO-I-2018-07902

J. Kirol-erabilerek titulartasun pribatuko mota guztietako kirol-jarduerak eta kultura fisikoa biltzen dituzte, dagozkien erabilera lagungarri eta guzti, bai eta espresuki horretarako egokitutako eraikinetako (lokal itxietako kirol-instalazioak: gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak) edo espazio libreetako (estali gabeko jolas- eta kirol-parkeak) kirol-irakaskuntza ere, baldin eta dituzten helburu eta baldintzak kontuan izanik komunitate-ekipamendu modura har ezin daitezkeenak edo hartu behar ez direnak badira.

K. Kanpamentu turistikoetarako erabilerak irabazi asmoz antolatutako pertsonen aldi baterako ostatua biltzen du, finkotasunik ez duten behin-behineko baliabideak erabiltzen dituena; hala nola, kanpadendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta antzekoak.

Erabilera horretan sartutzat hartuko dira honako erabilera lagungarri hauek: zerbitzuko langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–; bulegoak; ostalaritza-zerbitzuak; premiazko merkataritza; edota ostatu hartutakoek soilik erabil ditzaketen eta eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango diren kirol– eta jolas-instalazioak.

Etxoletako, bungalowetako edota beste edozein motatako eraikuntza finkoetako ostatua, aldiz, ez da erabilera mota honetan sartuko, hotel-erabileren artean bildutzat hartuko baita.

Indarrean dagoen legedian ezarritako kasuetan, hirigintza-antolamendua osatu egin beharko da titulartasun publiko nahiz pribatuko sistema orokor eta lokalen sareko zuzkiduretara xedatuko diren erreserben aurreikuspenarekin (horretarako kontuan izan beharko da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 54., 57., 78. eta 79. artikuluetan ezarritakoa).

Testuinguru horretan eta Plan Orokor honi edota plana garatuz bultzatuko hirigintza-antolamenduari dagokienez, herriko sistema sarearen eta, hala dagokionean, sistema orokorren sarearen ekipamendu pribatura xedatutako zuzkidura-erreserba honako era hauetako batean bete ahal izango da:

— Edo zuzkidura-erreserba horri lotutako sabai-azalera, duten izaeragatik ekipamendu horri asimila dakizkiokeen hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasuna, kirola, laguntza, etab.) xedatuko dela kontuan hartuz.

— Edo zuzkidura-erreserba horri lotutako sabai-azalera ekipamendu-erabileretara xedatuko dela kontuan hartuz, bestela.

Zuzkidura-erreserba hori, zuzkidura-partzeletan nahiz erreserba horrekin bateragarri diren beste edozeinetan (bizitegietarakoak, hirugarren sektorekoak, etab.) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera, erreserba horri lotutako sabai-azalerak –nahiz komunitate-ekipamenduko erabilerakotzat, nahiz hirugarren sektoreko erabilerakotzat hartu– irabazteko helburua duela pentsatuko da.

1.1.4. Landa-erabilerak.

Landa erabilerak dira lurraldearen erabilera eta luperketa dutenak aisialdirako edo ekoizpenerako helburu nagusi.

* Ingurumen babesa.

Ingurumen Babeseko erabilerak natura-ingurunea egungo egoeran eta dituen baldintzetan mantentzea eta gordetzea helburu dutenak dira edo haren baldintza naturala berreskuratzeko egin daitezken hobekuntzak edo berbideraketak, baldintza hori jatorrizkoa izan hala egokia izan daiteke beste bat izanik.

— Kontserbazioa.

— Ingurumen hobekuntza.

J. Los usos deportivos comprenden la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios (instalaciones deportivas en locales cerrados –gimnasios, piscinas, y otros–) como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello (parques recreativos y deportivos al aire libre), así como los usos auxiliares correspondientes, de titularidad privada, siempre que en atención a sus fines y condiciones no puedan o deban ser consideradas como equipamiento comunitario.

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

Por su parte, el alojamiento en cabañas, bungalows, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los hoteleros, no se incluye en esta modalidad de uso.

En los supuestos establecidos en la legislación urbanística vigente, la ordenación urbanística se ha de complementar con la previsión de las correspondientes reservas destinadas a dotaciones de la red de sistemas generales y locales, tanto de titularidad pública como privada (Se ha de tener en cuenta lo establecido en, entre otros, los artículos 54, 57, 78 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En ese contexto y en lo referente a este Plan General y al planeamiento urbanístico que se promueva en su desarrollo, se entenderá que la reserva dotacional destinada a equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, de la red de sistemas generales, se podrá cumplir indistintamente de cualquiera de las siguientes maneras:

— Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos terciarios que, en atención a su naturaleza, sean asimilables a dicho equipamiento (usos comerciales, culturales, docentes, sanitarios, deportivos, asistenciales, etc.).

— Bien mediante la consideración de que la superficie de techo vinculada a dicha reserva dotacional se destina a usos de equipamiento.

Esa reserva dotacional podrá ser ordenada tanto en parcelas dotacionales como en cualesquiera otras (residenciales, terciarias, etc.) compatibles con la misma.

En todo caso, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, tanto se considere como de uso equipamiento comunitario o como uso terciario, se entenderá que la superficie de techo vinculada a la citada reserva tiene carácter lucrativo.

1.1.4. Usos rurales.

Se consideran como tales los usos que tienen como fin prioritario la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del territorio.

* Protección ambiental.

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

— Conservación.

— Mejora ambiental.

EK\CV GAO-I-2018-07902

* Aisialdia.

Aisialdi erabilerak dira ingurune naturalaren erabilera eta luperketa dutenak helburu, bai aisialdi eta turismoaren ikuspuntutik, naturaren interpretaziotik edo hezkuntza edo helburu didaktikoen ikuspuntutik.

— Aisia estentsiboa.

— Aisia intentsiboa.

— Jolas-eremuen egokitzapena eta erabilera.

— Aisi intentsibora lotutako eraikinak edo instalazio handiak.

— Ehiza- eta arrantza-jarduerak.

* Lehen sektoreko baliabideen aprobetxamendua.

a) Nekazaritza ustiategi erabilera komunak:

Nekazaritza ustiategiak izango dira haien jabe edo jabekideek empresarioki antolatutako ondasun eta eskubide multzoak nekazaritza produkziorako, merkataritza izanik helburu nagusia eta izan dadila bere hortan unitate tekniko-ekonomikoa orokorrean produzkio bide berak erabiliko dituena kudeaketa bakarrarekin.

Horrela izan daitezen, dagokien ekoizpen-dimentsio minimoaren baldintzak bete beharko dituzte, eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamenduak ezarritako eta egiaztatutako terminoetan. Baldintza horien betetzea egiaztatu beharko da, kasu guztietan, ezarpenerako eskaera egin aurretik edo eta udal lizentzia eman aurretik.

Nekazaritza ustiategi jarduerak izango dira:

— Nekazaritza jarduerak.

— Abeltzaitza jarduerak.

— Baso-jarduerak.

Nekazaritza ustiategi erabileren barruan egongo dira, erabilera lagungarriak edo osagarriak, besteak beste, honako zerrendan agertzen direnak, beti ere ezartzen diren baldintzak betetezen badituzte:

— Naturagunearen kontserbaziorako jarduerak, ingurumena babesteko jarduerak, ondasunak eta ingurumen zerbitzuak hartzekoak eta nekazaritza-garapenerako jarduerak.

— Ustiapenaren produktuen eraldaketa eta tokian salmenta zuzenaren erabilerak.

— Etxebizitza lagungarriak.

— Nekazaritza-ekoizpenari zuzenean lotutako eraikuntza eta instalakuntzak edo horien erabilera lagungarri edo osagagarriei.

Bestalde, ez dira nekazaritza ustiategitzat hartuko edo haiei dagokien edo lotutako jardueratzat joko, elkartutako nekazaritza empresa lagungarriak, lurraz ez izanik, nekazaritza ekoizpenarekin laguntzen dutenak bai zesioz edo eta nekazaritza-makinaria, baso-makinaria eta abar uzten edo ustiategi horietan ohikoak diren zerbitzuekin laguntza eskaintzen. Ezta gune zoologikoak ere, abeletxe zinegetikoen eta abere-ustiagune alernatiboen salbuespenarekin soilik.

b) Nekazaritza ustiagune erabilera ez profesionalizatuak:

c) Usos de explotación de carácter acuático y piscícola:

d) Erauzketa-erabilerak.

e) Multzo zoologikoei lotutako erabilerak.

A. Kontserbazioa.

Egungo ezaugarri eta egoeraren mantenimendua, gizakiaren esku-hartzerik gabe edo soilik izaera zientifiko edo kultura-

* Ocio y esparcimiento.

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

— Recreo extensivo.

— Recreo intensivo.

— Adaptación y uso de áreas recreativas.

— Construcciones o grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

— Actividades cinegéticas y piscícolas.

* Aprovechamiento de recursos primarios.

a) Usos de explotación agraria comunes:

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

Para su consideración como tales, las explotaciones agrarias deberán cumplir los correspondientes requisitos de dimensión productiva mínima, en los términos establecidos y acreditados por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia. El cumplimiento de esos requisitos deberá acreditarse, en todo caso, con anterioridad a la solicitud y/o concesión de licencia municipal para su implantación.

Se considerarán actividades de producción agraria:

— Las actividades agrícolas.

— Las actividades ganaderas.

— Las actividades forestales.

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

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

— Usos de transformación y venta directa en origen de los productos de la explotación.

— Vivienda auxiliar.

— Construcciones e instalaciones vinculadas bien directamente a las actividades de producción agraria bien a usos auxiliares o complementarios de los mismo.

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

b) Usos de explotación agraria no profesionalizados:

c) Usos de explotación de carácter acuático y piscícola:

d) Los usos extractivos.

e) Los usos asociados a los núcleos zoológicos.

A. Conservación.

Mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o

EK\CV GAO-I-2018-07902

izaerarekin kasu naturalizatuenetan, edo garapen-jasangarriaren dinamika batean, egungo erabileraren eta partaidetza aktiboaren jarraipenarekin gainontzeko kasuetan.

B. Ingurumenaren hobekuntza.

1. Tratamuendu kulturalak, eremua jatorrziko egoerara eraman dezaketena, edo balio handiagoko oreka ekologikoko egoeretara.

2. Hobekuntza hori zenbait eratakoa izan daiteke, egokitu zaien unitateen kasuistika bereziaren arabera.

3. Jarduerak hauek izango dira: natura-landaretza lehenetatzea; aukerako ebaketak; artzaintza kontrolatua; garbiketak; landaretza aukeran kentzea; izurrien eta gaixotasunen tratamendua; birsortzeko itxiturak; ezpondak birmoldatzea, ezpondak ekologia eta paisaia hobetzeko prozesuen alde egiten badira; ereite hidraulikoak; aukerako ebaketak; eta abar.

C. Aisia estentsiboa.

1. Aisia estentsiboa ondo pasatzea da, aisia-, turismo-, hezkuntza- eta natura-ingurunearen interpretazio-helburuekin, jarduera bigunak oinarri hartuta eta ekipamendu aipagarririk gabe: txangoak eta paisaia ikustea (ingurune fisikoan eragin txikia dute). Aisia mota honetan, soilik oinezkoak ibiltzen dira. Horretarako azpiegitura eta egokitzapen txiki batzuk baino ez dira behar, adibidez obra txikiak (erreken gaineko pasabideak, bideetan balizak jartzea, behatokiak, eta abar). Obra horiek kontuz egiten dira eta paisaian txertatzen dira. Oro har, erabilera honetatik eraikuntza-garapenak eta bide-sarearen instalazioak edo elementuak baztertzen dira.

2. Erabilera honen arauketa, batez ere, 1996ko apirilaren 16ko 79/1996 Dekretuan egiten da, zeina Euskal Autonomia Erkidegoan mendi-ibiliak antolatu eta normalizatzeko baita.

D. Aisia intentsiboa.

1. Ondo pasatzea aisialdiko, turismoko eta natura-ingurunearen gaineko hezkuntza eta interpretazioko jardueren bidez, jolas jardueretarako espazio bat egokitzea eskatzen duten aisialdiko eta/edo harrerako ekipamenduak erabiliz.

2. Erabileraren intentsitatearen arabera, aisia intentsiboan bi tipologia daude: a) Jolas-eremuen egokitzapena eta erabilera; tamaina txikiko azpiegitura iraunkorrak egon daitezke; besteak beste: aparkaleku txikiak, mahaiak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun-zerbitzuak, haurrentzako jolasguneak, paperontziak, eta abar b) Eraikinak edo instalazio handiak egitea behar duten jarduerak; besteak beste: kanpinak, golf-zelaiak, ibilgailu motordunetarako zirkuituak, eta abar.

E. Ehiza- eta arrantza-jarduerak.

Ehiza eta arrantza egiteko arauak arlo honetan aplikatu beharreko nazioarteko, estatuko, autonomia-erkidegoko eta foru-mailako legerietatik ondorioztatuko dira. Bereziki kontuan hartuko dira Euskal Autonomia Erkidegoko Ehizaren 2011ko martxoaren 17ko 2/2011 Legea eta arrantza eta ehizarako aldi baliodunei eta debekualdi bereziei buruzko urteko foru-aginduak. Erabilera honetan edozein eratako eraikuntza-garapena baztertuko da.

F. Nekazaritza.

1. Nekazaritzari lotutako erabilera eta jarduera honetan, basozaintzarekin zerikusia ez duten landare-baliabideen laborantzari (belarkien laborantza eta zurezko laboreak, baratzezaintza, lorezaintza, mintegiko laborantza, perretxikogintza, eta hidroponikoak) zuzenean lotutako jarduera batzuk sartzen dira: lurra prestatzea laboreak lortzeko, kultura-lanak eta -jardunbideak barne; uztak biltzeko, aukeratzeko eta sailkatzeko lanak, gero biltegiratzeko edo kontsumitzeko moduan garraiatzeko jarriak; ura ematea eta aprobetxamendua areagotzea ureztapena dagoen kasuetan; eta nekazaritza oro har hobetzeko behar diren landa-azpiegiturako obrak. Kontzeptu honetan, estali gacultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

B. Mejora ambiental.

1. Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos.

2. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne.

3. Las actividades serán restauración de la vegetación natural, cortas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que éstos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, hidrosiembras, podas selectivas, etc.

C. Recreo extensivo.

1. Se entiende por recreo extensivo el disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico. Implica el simple tránsito peatonal, que requiere un mínimo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como son pequeñas obras (pasos sobre arroyos, balizamiento de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje. En general, en este uso se excluyen tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red viaria.

2. La regulación de este uso está contemplada, en su mayor parte, en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

D. Recreo intensivo.

1. Disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio para actividades recreativas.

2. Se diferencian, según la intensidad del uso, dos tipologías de recreo intensivo: a) La adaptación y uso de Áreas Recreativas, que pueden incluir pequeñas infraestructuras de carácter permanente, tales como pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos infantiles, papeleras, etc. b) Las actividades que implican la construcción de edificios o grandes instalaciones, tales como campings, campos de golf, circuitos para vehículos a motor, etc.

E. Actividades cinegéticas y piscícolas.

Las regulaciones de la práctica de la caza y la pesca se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación y en especial por la Ley 2/2011, de 17 de marzo, de Caza del País Vasco, y las Ordenes Forales anuales de períodos hábiles de caza y pesca y las vedas especiales. En este uso se excluye todo tipo de desarrollo edificatorio.

F. Agricultura.

1. Este uso y actividad relativo a la agricultura incluye actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos herbáceos y cultivos leñosos, horticultura, floricultura, cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos): preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo labores y prácticas culturales, operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío, junto con las obras de infraestructura rural necesarias para mejoras

EK\CV GAO-I-2018-07902

beko nekazaritza-jarduerak eta estalita egiten direnak (labore babestuak) sartzen dira.

2. Honako hauek nekazaritza-jarduerarekin zerikusia duten jardunak dira: a. Ura ateratzea, ureztapenerako b. Landare-estaldurak mantentzea c. Ongarritzea d. Fruta-arbolak landatzea, moztea eta naustea e. Produktu fitosanitarioen erabilera f.Luberritzeak-Laborantza iraunkorra edo aldian behingoa. g. Drainatzeak edo lehorketa, betelanen bidez edo ura atereaz, gararantzi ekologikoko zona hezea ez bada, eta ez bazaie eragiten komunitate-intereseko habitatei eta katalogatutako espezieei.

3. Nekazaritzako ustiaguneekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak dira: a. Nekazaritzako jarduerekin zuzenko lotura duten eraikuntza eta instalazioak: Nekazaritzako ekoizpenari laguntzeko egiten diren eraikuntzak eta instalazioak: -Tresna eta produktuak kontserbatzea eta biltegiratzea.-Nekazaritzako produktuak lohortzea, ateratzea eta sailkatzea. -Pentsuen ekoizpena, frutaren eta landareeen egokitzapena. -Uretazpen-nekazaritzarako obrak eta instalazioak, uretatze-putzuak barne. -Terrazak: zapaldak eraikitzea, haiek higatze-prozesuak sahiesteko edo minimizatzeko egiten badira, eta landaredi laturalak estalitako zonetan eraginik ez badute. -Nekazaritzako produktuak biltzeko eremuak. -Berotegiak. -Basozaintzako, nekazaritzako, landare apaingarritako eta loreetako mintegiak. b. Nekazaritzako produktuen lehenbiziko transformazioan laguntzeko instalazioak eta eraikuntzak: -Landare-kontserben, marmeladen eta konfituren produkzioa. -Sagardo egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina egiteko upategiak. c. Nekazaritzako ustiagunearen jarduera osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak: Jarduera osagarriak dira ustiagunean nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri egiten diren jarduerak, besteak beste: -Ustiaguneko produktuen transformazioa eta zuzeneko salmenta. -Ustiagunean bertan ateratako nekazaritzako produktuak dastatzea. - Bertako produktuen arisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogi-labeak, eta abar). -Nekazaritza-turismoa (turismoko ostatu-zerbitzuak nekazaritzako ustiagunean). -Aisialdiarekin, ondo pasatzearekin eta natura eta ingurune naturala erakustearekin zerikusia duten jolas-jarduerak (landa-inguruko hipikak, ume-parkeak, animalien bertako arrazen eta landareen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar.) -Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak, batez ere norbera hornitzeko. d.Nekazaritzako ustiagunearen erabilera lagungarriak: -Ustiaguneari 12 artikuluan adierazitako moduan lotutako etxebizitza. e.Nekazaritzako jarduera bereziak: -Trufagintza. - Onddoak haztea. -Zizare-hazkuntza.

G. Abeltzaintza.

1. Abeltzaintzako jarduerak dira edozein ganadu mota hazteko egiten diren jarduerak, baita larrugintzarako animaliak eta ehizarako espezieak hazteko diren granjak ere. Lurra larreak eta bazka-laboreak lortzeko prestatzea eta artzaintzarako erabiltzea ere hemen sartzen da.

2. Abeltzaintza-ustiapenarekin zerikusia duten kultura-jardunbidetzat hartuko dira bazka-laboreen, belardien eta larreen erabilerak: 1. Sastraka kentzea 2.Fitosanitarioak erabiltzea 3. Lurra goldatzea eta belardiko espezieak ereitea 4. Ongarritzea 5. Uzta jasotzea eta belarra moztea (eskuz edo makinaz) 6. Siloratzea.

3. Honako hauek abeltzaintzako ustiapenarekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak dira: a. Abeltzaintzako jarduerekin zuzentzeko lotura duten eraikuntza eta instalazioak: -Ukuiluak -Jetzitegiak eta esnea kontserbatzeko lokalak - Simautegiak eta pixor-putzuak -Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiratzea - Pentsuen eta bazken siloak (zerealak, lekadun-aleak, pentsuak eta abereentzako bazka biltegiratzeko soilik erabiltzen diren eraikuntzak. Fabrika-obra izan daitezken, edo metalezko xaflaz egindakoak). -Aterpetxeak eta

de la agricultura en general. En este concepto se incluyen tanto las actividades agrícolas al aire libre como las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos).

2. Son prácticas relacionadas con la actividad agrícola las siguientes: a. Extracción de agua para el riego b. Mantenimiento de la cubierta vegetal c. Abonado y fertilización d. Plantación de árboles frutales, talas y podas e. Uso de productos fitosanitarios f. Roturaciones - Laboreo permanente u ocasional. g. Drenajes o desecación a través del relleno o extracción de agua, siempre que no se trate de una zona húmeda de relevancia ecológica y que no afecte a hábitats de interés comunitario ni a especies catalogadas.

3. Son Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola: a. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las Actividades Agrícolas: Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la producción agrícola: - Almacenamiento y conservación de útiles y productos - Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas - Producción de piensos, acondicionamiento de fruta y vegetales. - Obras e instalaciones para agricultura de regadío, incluidas balsas de riego. - Terrazas: construcción de bancales, siempre que éstos se realicen para evitar o minimizar procesos erosivos, y que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural. - Playas de recogida de productos agrícolas - Invernaderos - Viveros de producción forestal, agraria, de plantas ornamentales y flores b. Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos agrícolas: - Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras - Lagares de elaboración de sidra y bodegas para producción de vino y txakoli. c. Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de Actividades Complementarias de la explotación agraria: Se consideran Actividades Complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria incluyendo entre ellas: - Transformación y venta directa de los productos de la explotación. - Degustación de los productos agrarios obtenidos en la propia explotación. - Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc.) - Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria) - Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.). - Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento d. Usos auxiliares a la explotación agrícola: - Vivienda vinculada a la explotación en los términos del artículo 12 e. Actividades agrícolas especiales. - Truficultura - Cultivo de hongos – Lumbricultura.

G. Ganadería.

1. Se consideran como ganaderas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Comprende también la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.

2. Se consideran prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera el manejo de los cultivos forrajeros, praderas y pastizales: 1. Desbroces 2. Aplicación de fitosanitarios 3. Arado de tierra y siembras de especies pratenses 4. Abonados 5. Recolecciones y siega manual o mecanizada 6. Ensilados.

3. Se consideran construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera las siguientes: a. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a las Actividades Ganaderas: - Establos - Salas de ordeño y locales para conservación de leche - Estercoleros y depósitos de purines - Almacenamiento y conservación de útiles y productos. - Silos de piensos y forrajes (construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas grano, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica, o de

EK\CV GAO-I-2018-07902

bordak (mendi-larretako eraikuntza tradizionalak; artzaintza transhumantea edo lekuz aldakorrekoa egiteko erabilerak dira). -Itxura eta hesiak. -Uhaskak eta haietako kaptazioak. -Askak (ganaduak bazkatzen duen lurretan, abereak elikatzeko pentsu eta bazka osagarriak eskaintzeko soilik erabiltzen diren eraikuntzak). -Osasun- eta erabilpen-instalazioak. Instalazio hauetan parasiteoen aurkako tratamenduak, txertaketak eta ganadua sailkatzeko, ugaltzeko, garraiatzek, etab. operazioak egiten dira. Elementu hauek guztiak edo batzuk daude: ukuiluak, tratamendu eskortak, parasitoen aurkako bainuak eta ontziralekuak. b. Abeltzaintzako produtuen lehenbiziko transformazioan laguntzeko instalazioak eta eraikuntzak: -Gaztagintza eta gainerako esnekiak. -Haragizko produktuak, hestebeteak eta eratorritako beste produktu batzuk egitea. -Eztia eta erlezaintzako bestelako produtktuak ontziratzea. c. Abeltzaintzako ustiagunearen jarudera osagarriak garatzeko earikuntzak eta instalazioak: Ustiagunean bertan abeltzaintza-jarduera nagusia osatzeko egiten diren jarduerak dira jarduera osagarriak; besteak beste: -Ustiaguneko produktuen artisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, labe tradizionalak, eta abar). -Nekazaritza-turismoa (turismoko ostatu-zerbitzuak nekazaritzako ustiagunean). -Asialdiarekin, ondo pasatzearekin eta natura eta ingurune naturala erakustearekin zerikusia duten jolas-jarduerak (landa-inguruko hipikak, ume-parkeak, animalien bertako arrazen eta landareen erakusketak, etnografiako bilduma, eta abar). -Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak, batez ere norbera hornitzeko. -Pentsu-produkzioa. -Fruituen eta landareen egokitzapena. d. Abeltzaintzako ustiagunearen erabilera lagungarriak: -Ustiaguneari 12. artikuluan adierazitako moduan lotutako etxebizitza. e. Abeltzaintzako jarduera bereziak: -Erlategiak. -Abeltzaintzako ustiagune alternatiboak. -Ehiza-haztegiak. -Arrain-haztegiak (itsasoko edo ibaietako arrainak eta itsaskiak hazteko eta/edo aurrerakoen hazkuntzarako instalazioak).

H. Basozaintza.

1. Baso-lurrak hobetzea edo aprobetxatzea helburu duten jarduera guztiak sartzen dira hemen, artzaintza izan ezik. Horrela, zuhaitzez edo zuhaixkez okupatuta dauden edo okupa daitezkeen lursailak hemen sartzen dira, baldin eta laboratzeko asmorik ez badago eta hiri-lurzoruan kokatuta ez badaude. Oro har, baso-jarduerak beste batzuetatik bereizten dira eskuratutako produktu nagusia, zura, berriztagarria izateagatik, tratatzen diren landare-espezieen txanda luzeengatik, eta jarduera horiek ingurumenean izan dezaketen eraginagatik: ibaian behera dauden beste lur batzuei mesede edo kalte egitea, animalien biziaren euskarri izatea, aisialdirako onurak (paseatzea, produktu sekundarioak biltzea, ehiza eta arrantza), eta abar. Horregatik guztiagatik, basoek, noiz gehiago noiz gutxiago, hainbat babes- eta ekoizpen-funtzio betetzen dituzte.

2. Baso-jarduera horiek asko eta ezberdinak izan daitezke zuhaizti baten zikloan zehar: zuhaitz-masa finkatzeko behar direnak, zuhaitzen osasun, babes, aprobetxamendu eta hobekuntzarako egiten direnak, eta zuhaitzak berriztatzekoak.

3. Baso-erabilera mendiei buruzko foru-arauek eta haiek garatzeko emandakoek arautuko dute.

4. Etxebizitza-erabilera ez da baso-ustiagune baten erabilera osagarria, salbu eta, titulartasun publikoko basoak zaintzeko, basoetan eraikitzen diren etxebizitzak.

5. Honako hauek baso-jarduerarekin zerikusia duten kultura-jardunak dira: a) Basoa ezartzeko fasea: baso-lurrean egiten diren lanak: kotatu, landu, ongarritu, zuzendu, sasiak garbitu eta landare-hondarrak kentzea, eta abar. Basoko zuhaitzetan egiten diren lanak: landaketa, ereitea, birsortzeko mozketak, aukeratutako haziak biltzea, eta abar. b) Basoa kudeatzeko

chapa metálica). - Refugios y bordas (construcciones tradicionales ubicadas en pastos montanos y vinculadas a la actividad del pastoreo trashumante o transterminante). - Cierres y vallados. - Abrevaderos y sus captaciones - Comederos (construcciones dedicadas exclusivamente a proporcionar en los terrenos donde pasta el ganado los piensos y forrajes complementarios para su alimentación). - Instalaciones sanitarias y de manejo (instalaciones en las que se realizan tratamientos antiparasitarios, vacunaciones, diversas operaciones relacionadas con la reproducción, clasificación del ganado, embarque, etc. Constan de todos o alguno de los siguientes elementos: corralizas, mangadas, baños antiparasitarios y embarcaderos). b. Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos ganaderos: - Queserías y demás productos lácteos - Elaboración de productos cárnicos, embutidos y otros productos derivados - Envasado de la miel y otros productos apícolas c. Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de Actividades Complementarias de la explotación ganadera: Se consideran Actividades Complementarias, aquellas actividades realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal ganadera incluyendo entre ellas: - Transformación y venta directa de los productos de la explotación. - Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos tradicionales, etc.) - Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria) - Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.). - Infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento - Producción de piensos - Acondicionamiento de fruta y vegetales. d. Usos auxiliares a la explotación ganadera: - Vivienda vinculada a la explotación en los términos del artículo 12. e. Actividades ganaderas especiales: - Colmenares - Explotaciones ganaderas alternativas - Granjas cinegéticas - Piscifactorías (instalaciones dedicadas al cultivo y/o la recría de pescados y mariscos marinos y continentales).

H. Forestal.

1. Incluye todas las actividades (excepto el pastoreo) que tienen como objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando así a los terrenos ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas, no objeto del cultivo agrario ni situados en suelo urbano. En general, las actividades forestales se distinguen de otras por el carácter renovable del principal producto obtenido, la madera, por los prolongados turnos de las especies vegetales objeto de tratamiento y por las implicaciones medioambientales que pueden tener dichas actividades: daños o beneficios en otros terrenos situados aguas abajo, sostenimiento de vida animal, beneficios de carácter recreativo (paseo, recogida de productos secundarios, caza y pesca), etc. Por todo ello, las masas forestales cumplen, en grado variable, distintas funciones protectoras y productivas.

2. Estas actividades forestales pueden ser muy diversas a lo largo del ciclo de un arbolado, abarcando las necesarias para la instalación de la propia masa, para la sanidad, protección, aprovechamiento y mejora del arbolado o para la renovación del vuelo forestal.

3. La regulación del uso forestal se regirá por las Normas Forales de Montes y normas dictadas en su desarrollo.

4. El uso residencial no se considera como uso auxiliar de una explotación forestal, salvo en el caso de viviendas forestales adscritas a la vigilancia de las masas forestales de titularidad pública.

5. Se consideran prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal las siguientes: a. Fase de establecimiento de la masa forestal: labores realizadas sobre el suelo forestal: acotado, laboreo, fertilización, enmiendas, desbroces y eliminación de restos vegetales, etc. Labores realizadas sobre el vuelo forestal: plantación, siembra, cortas de regeneración, recogida de

EK\CV GAO-I-2018-07902

eta hobetzeko fasea: produktu fitosanitarioak aplikatzea, inausketak, hobetzeko mozketak, ateratze-sarearen eraikuntza, basoaren inbentarioa, eta abar. c) Basoko produktuak ateratzeko fasea: mozketa, produktuen sailkapena, bide-sareraino eramatea, eta abar.

6. Honako hauek baso-ustiapenarekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak dira: a) Basozaintzako jarduerekin zuzeneko lotura duten eraikuntzak eta instalazioak: - Tresnak, makinak eta produktuak kontserbatzea eta biltegiratzea. b) Azpiegiturak: - Baso-bideak eta alboetako instalazioak: mugak, ur-bideak. - Zura prozesatzeko eta pilatzeko biltegiak edo parkeak. - Suteak zaintzeko instalazioak. - Suaren aurkako zonak eta zerrendak. - Ur guneak. Itxiturak eta hesiak.c) Baso-ustiagunearen erabilera lagungarriak:- «Baso-etxeak»: baso publikoen ustiapenarekin zerikusia duten tresnak gordetzeko biltegi gisa erabili ohi diren eraikuntzak. Kasu bakan batzuetan, gune horiek zaintzeaz arduratzen diren pertsonak bertan geratzen dira.d) Baso jarduera bereziak:- Perretxikoak biltzeko zonak mugarritzea.

I. Nekazaritzako industriak.

1. Lehen transformazioko nekazaritza-elikagaien arloko edo basozaintzako industriak sartzen dira hemen, zenbait arrazoirengatik (funtzioa, tamaina, jatorri-izen edo zona-ekoizpen batekiko lotura, osasuna, eta abar) landa-lurzoruan ezarri behar badira, eta nekazaritza-ustiagune baten erabilera lagungarritzat jotzen ez badira.

2.Hauek dira bildutako jarduerak. a. Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagien industriak, ustiagune bati zuzenean loturik ez daudenak. b. Lehen transformazioko basozaintzako industriak: zura zerratzea eta leutzea, zuraren inpregnazio edo tratamendu kimikoa kontserbagarriekin edo bestelakoekin, eta abar.

J. Erauzketa-jarduerak.

1. Baliabide mineralak ateratzeko jarduerak eta hauei zuzenean lotutako erabilera osagarriak dira.

2. Baliabide geologikoak ateratzeko eta lehenengo tratamendua egiteko zonan bertan dauden eraikuntzak eta instalazioak hemen sartzen dira.

3. Ez dira sartzen meatzeetako baliabideen prospekzio eta ikerkuntza lanak.

Azpiegiturei lotutako erabilerei dagokienez, honakoak hartzen dira kontuan:

A. Garraiobideak.

1. Autobideak, autobiak, errepideak eta trenbideak, eta haien instalazio osagarriak. Era berean, azpiegituren kategoria honetan, pertsonen edo salgaien garraiora bideratutako beste bide batzuk, ingurune fisikoan antzeko inpaktua dutenak, sartzen dira.

2. Erabilera honen erabilera osagarritzat jotzen dira kontserbazio- eta ustiapen-zonak, erregaia hornitzeko estazioak, aparkatzeko eta atseden hartzeko guneak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, pisatzeko baskulak, abereak garraiatzen dituzten kamioiak garbitzeko eta desinfektatzeko guneak, eta abar. Erabilera honetarako, batez ere eraikuntzak ezartzea baztertuko da, aipatutako funtzionaltasun-baldintzak bete beharko dituztenak.

B. Landa-bideak.

1. Landa-bideak dira nekazaritzako ustiaguneetarako sarbideak, ingurune naturalean dauden biztanle-guneen arteko komunikazio-pistak, eraikuntzaren eta zolatzearen baldintza teknikoak gorabehera eta titulartasuna gorabehera, ez badira errepide-sarean sartzen, hori lerrun handiagokoa baita.

semillas seleccionada, etc. b. Fase de gestión y mejora de la masa forestal: aplicación de productos fitosanitarios, podas, cortas de mejora, construcción de la red de saca, inventario de la masa forestal, etc. c. Fase de saca o extracción de productos de la masa forestal: tala, clasificación de productos, arrastre hasta la red viaria, etc.

6. Se consideran construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal las siguientes: a. Construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal: - Almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos b. Infraestructuras: - Vías forestales e instalaciones anexas: barreras, pasos de agua - Parques o depósitos de procesado y apilado de madera - Instalaciones de vigilancia de incendios - Áreas y fajas cortafuegos - Puntos de agua - Cierres y vallas c. Usos auxiliares a la explotación forestal: - «Casas Forestales», construcciones que tradicionalmente se han venido empleando como almacenes para útiles relacionados con la explotación de las masas forestales públicas), y en contadas ocasiones como alojamiento para el personal dedicado al cuidado de estas masas. d. Actividades forestales especiales: - Acotamiento de zonas de recogida de setas.

I. Industrias Agrarias.

1. Se incluyen aquí las industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria.

2. Las actividades incluidas son: a. Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación. b. Industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.

J. Actividades extractivas.

1. Son aquellas actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como usos auxiliares vinculados directamente a éstas.

2. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos sitos en la propia zona.

3. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

En cuanto a los usos vinculados a infraestructuras se incluyen:

A. Vías de transporte.

1. Se incluyen Autopistas, Autovías, Carreteras y Ferrocarriles, junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo esta categoría de infraestructuras incorpora otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

2. Como usos auxiliares de este uso se consideran las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustible, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, las básculas de pesaje, las áreas de limpieza y desinfección para camiones de transporte de ganado, etc., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones de funcionalidad señaladas.

B. Caminos rurales.

1. Tendrán la consideración de caminos rurales las vías de acceso a las explotaciones agrarias, las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no se integren en la red de carreteras, de rango superior.

EK\CV GAO-I-2018-07902

2. Erabilera-baldintzek Errepideen eta Bideen Foru Arauetan ezarritako irizpideak bete behar dituzte.

C. Aireko lineak: Hemen, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta bestelako azpiegitura batzuk banatzeko edo garraiatzeko sareen multzoa sartzen da, betiere, aireko lineen bidez, isolatutako euskarriak ipiniz eta sare egokiaren funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazio osagarri txikiak jarriz egin badira.

D. Lurpeko lineak: Energia, gasa, petrolioa eta eratorritako produktuak, ura, saneamendua, telekomunikazioak eta bestelako azpiegiturak banatzeko edo garraiatzeko sareak eta haien osagarri diren instalazioak sartzen dira, lurpetik egiten direnean.

E. Linealak ez diren A motako zerbitzu-instalazio teknikoak: Azalera handiak hartzen dituzten instalazioen multzo zabal bat sartzen da hemen: -Ibilgailuak estali gabe aparkatzeko aparkalekuak (atsedenlekuei elkartutako erabileratzat jotzen ez direnak). -Ura tratatzeko eta edateko ur bihurtzeko plantak. -Urtegiak edo ur biltegi handiak. -Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak. -Biomasan oinarrituta energia sortzen duten plantak. -100 metro koadrotik gorako azalera duten transformazio estazioak. -Gasa ekoizteko edo kaptatzeko zentralak. -Portuko azpiegiturak. -Hondakin solidoak tratatzeko eta arazteko plantak, eta erabilera publikoa duten eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duten bestelako instalazioak. -Azaleraren okupazioari dagokionez aurrekoetan asimilatu ahal direnak.

F. Linealak ez diren B motako zerbitzu-instalazio teknikoak. Irratiko telebistako eta satelite bidezko komunikazio dorre, antena eta estazioigorle eta hartzaileak; faroak, irrati-faroak ta antzeko inpaktua duten komunikaziorako bestelako instalazioak.

G. Obra-hondakindegiak eta hondakin solidoen zabortegiak. Zaborrak eta hiri- edo industria-hondakin solidoak botatzeko lekuak dira.

Amaitzeko, lurzoruaren erabilerak eta eraikuntza-erabilerei lotutako jardurei dagokienez, honakoak aztertzen dira:

A. Lehendik dauden herriguneetan oinarritutako hirigintza-hazkudeak.

1. Lehendik zeuden hiri- edo landa-guneen handitze gisa asmatutako hirigintzako garapenak dira, edozein izaera dutela ere, are Euskal Autonomia Erkidegoko ohiko populatze-moduak ere, landa-izaerako eraikuntza gutxi batzuek osatuak. Nolanahi ere, handitze horiek bat etorri behar dute oinarrian duten guneen egiturarekin eta tipologiarekin.

2. Hiri-hazkundearen kasuan, hazkundearen muntaren ondoriozko aprobetxamendua aurretiko gunearena baino handiagoa bada, garapen hori hurrengo artikuluan aipatzen den kategoriari dagokion lurraren erabilera gisa hartuko da.

3. Landa-gune izateko bi baldintza bete behar dira: sei baserri edo gehiagoko taldea izatea, erdigunea den eta batasuna ematen dien espazio publiko baten inguruan jarriak, eta udalplaneamenduan landa-gune izendatzea. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 29.5 artikulu-zatiaren arabera, plangintzak ezingo du eraikitako azalerarekiko hazkunderik eragin landa-guneko lurzoru urbanizaezinean, eta etxebizitza-kopurua ezingo da izan lehendik zegoenaren % 50etik gorakoa.

B. Lehendik dauden herriguneetan oinarritzen ez diren hirigintza-hazkudeak.

Etxebizitza-, industria- edo zerbitzu-izaerako hirigintzako jarduketak dira; bere izaerari dagozkion ekipamendu, zuzkidura eta erabilera osagarri guztiak eduki ahal dituzte, aldez aurretik dauden hiri- edo industria-guneei lotuta ez dauden eremuetan

2. Las condiciones de uso se ajustarán a los criterios establecidos en las Normas Forales de Carreteras y Caminos.

C. Líneas de tendido aéreo: Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, telecomunicaciones y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aislados e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

D. Líneas subterráneas: Incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementarias de las mismas, que se realizan de forma subterránea.

E. Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A: Incluye un conjunto amplio de instalaciones que ocupan grandes superficies: - Parkings de estacionamiento de vehículos al aire libre (no considerados como uso asociado a áreas recreativas) - Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua - Embalses o grandes depósitos de agua - Centrales productoras de energía eléctrica - Plantas de generación de energía a partir de biomasa - Estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados - Centrales de captación o producción de gas - Infraestructuras portuarias - Plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utilidad pública y similar impacto sobre el medio físico. - Otras asimilables a las anteriores en cuanto a ocupación de superficie.

F. Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B Incluye un conjunto de instalaciones tales como torres, antenas y estaciones emisoras receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

G. Escombreras y vertederos de residuos sólidos Corresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

Finalmente, en cuanto a los usos del suelo y actividades relativos a usos edificatorios se contemplan los siguientes:

A. Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes:

1. Se trata de los desarrollos urbanísticos concebidos como crecimiento de núcleos urbanos o rurales ya existentes, cualquiera que sea su entidad, incluso formas de poblamiento típicas del País Vasco carácterizadas por un número reducido de construcciones de índole rústica. En todo caso estos crecimientos deben guardar una correspondencia estructural y tipológica con los núcleos en los que se apoyan.

2. Para el supuesto de crecimiento urbano, si la entidad del crecimiento genera un aprovechamiento superior al del núcleo preexistente, este desarrollo se considerará como un uso del suelo perteneciente a la categoría a que se hace referencia en el artículo siguiente.

3. Se entiende por núcleo rural aquel ámbito que, además de constituir una agrupación de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter, así se califique por el planeamiento municipal. De acuerdo con el artículo 29.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el planeamiento no podrá generar en suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento respecto a la superficie construida ni el número de viviendas podrá ser superior al 50 % de lo ya existente.

B. Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes:

Se trata de actuaciones urbanísticas de carácter residencial, industrial o de servicios que pueden incorporar todo el conjunto de equipamientos, dotaciones y usos complementarios correspondientes a su propio carácter y que se desarrollan en

EK\CV GAO-I-2018-07902

egiten dira, edo oinarri duten elementuarena baino hirigintza-aprobetxamendu handiagoa dute.

C. Erabilera publikoko edo gizarte intereseko eraikin eta instalazioak.

1. Komunitate-ekipamendu publiko edo pribatuetarako eraikuntzak eta instalazioak: ematen dituzten zerbitzuak, beren izaera eta ezaugarriengatik, nahitaez landa-ingurunean kokatu behar dira, betiere aurrez erabilgarritasun publikoa edo gizarte-interesa dutela adierazi bada.

2. Honako modalitate hauek sartzen dira hemen:

a. Gune zoologikoak: Establezimendu horien jarduera nagusiak Eusko Jaurlaritzaren 1994ko azaroaren 15eko 444/1994 Dekretuari lotuta daude; dekretu hori Euskal Autonomia Erkidegoko gune zoologikoen baimen, erergistro eta kontrolari buruzkoa da. Erabilera hau soil-soilik kontuan hartzen da erabileraren jarduera nagusiek landa-lurren kokatu beharra justifikatzen dabute (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi-haztegiak, eta abar.) Beraz, hiri-lurzoruan jar daitezkeenak (txori-dendak, aimaliak saltzekoak, eta abar) ez dira sartzen erabilera honetan. Abeletxe zinegetikoak eta abere.ustiagune alternatiboak, indarreko legeriaren arabera gune zoologikoak izan arren, abeltzaintza-erabileran sartzen dira.

b. Kirol-ekipamenduak. Kirol-jarduna biltzen dute, haren modalitate guztietan, bai eta haien irakaskuntza ere, horretarako berariaz prestatutako eraikinetan eta gune libreetan.

c. Ekipamendu soziokulturalak. Kultura sustatzeko edo artea sortzeko jardueretarako ekipamenduak sartzen dira hemen (museoak, interpretazio-zentroak, bisitariak hartzeko guneak, informazioa ematekoak, eta abar).

d. Jolas-ekipamenduak. Jolas-parkeak eta jolaserako helburua duten bestelako eraikuntzak (aterpetxeak, eta abar) sartzen dira hemen.

e. Erabilera tertziarioak. Ostalaritza, turismo-ostatuak eta aterpetxeak biltzen ditu. Erabilera tertziarioak aplikagarria den araudi sektorialaren arabera ezarriko dira.

f. Osasun-ekipamenduak. Gaixoak ospitaleetan, bainuetxeetan eta antzekoetan tratatzea eta ostatu ematea.

g. Erlijio-ekipamenduak. Erlijioa irakasteko edo gurtzeko jarduerak. Elizetan, ermitetan, eta abarretan egiten dira.

h. Zerbitzu publikoetako ekipamendua. Aurreko modalitateetan jaso gabeko herritar guztientzako zerbitzu-erabilerak sartzen dira hemen; administrazio publikoko erakundeek ematen dituzte, eta, dauzkaten ezaugarri funtzionalen ondorioz, desegokiak izan daitezke beste erabilera batzuetarako lehenesten diren zonetan ezartzeko.

i. Aisialdiko ortuak. Hemen hiriguneen kanpoaldean egon ohi diren ortu-multzoak sartzen dira. Lursail txikietan banatuta egon ohi dira, eta azpiegitura batzuk partekatzen dituzte guztien artean. Ortu-multzo hauek hirietako bizilagunen aisialdirako erabili ohi dira. Haien kudeaketa eta jabetza publikoa edo pribatua izan daitezke.

D. Nekazaritzako ustiaguneari lotutako etxe isolatua.

1. Nekazaritza edo abeltzaintzako ustiagune bati lotutako etxebizitzak dira, familia batekoak edo bi familiakoak, nekazaria edo abeltzaina eta haren familia bertan bizitzeko. Etxebizitza hauek zuzeneko ustiaguneari lotuta egon behar dute, eta beharrezkoak direla frogatu behar da aldez aurretik.

2. Erabilera hori beste batzuen osagarritzat hartzen da.

E. Nekazaritzako ustiaguneari lotuta ez dagoen etxe isolatua. Planaren esparruan, eraikuntza berriko etxe isolatuak dira, eta ez daude nekazaritzako ustiaguneari lotuta.

áreas desligadas de zonas urbanas o industriales preexistentes o suponen un aprovechamiento urbanístico superior al del elemento en que se apoyan.

C. Edificios e instalaciones de Utilidad Pública e interés social.

1. Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios, públicos o privados, que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declaradas de utilidad pública o interés social.

2. Se considerarán las siguientes modalidades:

a. Núcleos zoológicos: Establecimientos cuyas actividades principales están sujetas al Decreto 444/1994 del Gobierno Vasco de 15 de noviembre, sobre autorización, registro y control de núcleos zoológicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Únicamente se considera este uso si las actividades principales justifican la necesidad de su ubicación en suelo rural (centro de recuperación de animales, parques zoológicos, perreras, picaderos, etc.), desestimándose aquellas con posibilidad de ubicación en suelo urbano (pajarerías, tiendas de venta de animales, etc.). Las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas, pese a ser consideradas como núcleo zoológico en la legislación vigente, se integran dentro del uso ganadero.

b. Equipamientos deportivos. Comprende la práctica deportiva en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello.

c. Equipamientos socioculturales. Comprende los equipamientos para actividades de promoción cultural o creación artística (museos, centros de interpretación, información o acogida de visitantes, etc.).

d. Equipamientos recreativos. Comprende los parques de atracciones y otras edificaciones con uso recreativo, como refugios, etc.

e. Usos terciarios. Comprende hostelería, alojamientos turísticos y albergues. La implantación de usos terciarios se realizará conforme a la normativa sectorial de aplicación.

f. Equipamientos sanitarios. Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, balnearios y similares.

g. Equipamientos religiosos. Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, etc.

h. Equipamiento de servicios públicos. Comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública y que por sus características funcionales pueden ser incompatibles para su implantación en zonas destinadas preferentemente a otros usos.

i. Huertas de Ocio. Se consideran aquí los complejos hortícolas generalmente localizados en el extrarradio de los núcleos urbanos, divididos en parcelas de pequeñas dimensiones y con una serie de infraestructuras comunes. Estos complejos son básicamente concebidos como una forma de recreo de la población urbana. Su gestión y propiedad puede ser pública o privada.

D. Vivienda aislada vinculada a explotación agraria.

1. Se incluyen las casas constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de la persona agricultora o ganadera y su familia, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

2. Dicho uso se considera como auxiliar de otros.

E. Vivienda aislada no vinculada a explotación agraria Se trata de las construcciones de vivienda aislada de nueva planta en el ámbito del Plan no vinculadas a explotación agraria.

EK\CV GAO-I-2018-07902

F. Izaeragatik, ezaugarriengatik edo manipulatutako materialengatik arrisku larriak sor ditzaketen eta, horregatik, hiri-lorzuru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan ezin ezar daitezkeen substantzien eta ekoizpen-prozesuen biltegiratze eta garapena.

1.1.5. Komunikabide-erabilerak.

A. Komunikabide-erabileretan honako erabilera mota hauek bereizi dira:

— Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.

— Txirrindularien zirkulaziorako erabilera.

— Ibilgailu motordunen zirkulaziorako erabilera.

— Aparkaleku-erabilera.

— Garaje-erabilera.

— Trenbide-erabilera.

B. Bizikletak edo antzekoak, edota ibilgailu motordunak erabili gabe –gurpil-aulkiak izan ezik–, herritarrek herrian zehar joan-etorriak beren kabuz oinez egitea da oinezkoen zirkulaziorako erabilera.

Erabilera mota honetan sartzen dira gurpil-aulkiak (eskuz erabiltzen direnak nahiz motordunak), haur-kotxeak edo antzekoak erabiliz egiten diren joan-etorriak.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

C. Joan-etorriak bizikletaz egitea da txirrindularien zirkulaziorako erabilera.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

D. Joan-etorriak baliabide motordun publikoak (garraio publikoa zentzurik zabalenean, taxia barne) nahiz pribatuak (batez ere automobilak eta motoak) erabiliz egitea da ibilgailu motordunen zirkulaziorako erabilera.

Erabilera mota honetatik kanpo utzi dira gurpil-aulkiak edo horien antzeko bestelako mugikortasun-baliabideak, oinezkoen zirkulaziorako erabileran txertaturik daudelako.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

E. Ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko eremuetan aire zabalean aparkatzea hartzen da aparkamendutzat.

Ibilgailuak sestrapean edo sestra gainean eremu estali eta batez ere itxietan gordetzea, berriz, garajetzat hartzen da.

Duten xedea kontuan hartuta, erabilera publikoa duten garajeak egoiliar eta txandaketa kategorietan sar daitezke, bai eta egoki iritzitako bestelako kategorietan ere (aldirietakoak,etab.), bitariko xedeak dituztenak baztertu gabe.

Garaje-erabileraren erabilera lagungarritzat hartzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk, bai eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez dira erabilera lagungarritzat hartzen, ordea, erregai-hornidura, zerbitzugunea eta konponketa-tailerrak erabilerak.

Garaje- eta aparkaleku-erabilerak, oro har, bizitegi, industria, komunitate-ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabileren erabilera lagungarritzat hartuko dira, baina, kasu horretan, dagokion partzelan garatu beharreko gehienezko aparkaleku edo garaje kopurua, erabilera lagungarritzat dituzten erabilera nagusi horien zuzkidura premien araberakoa izan beharko du.

F. Industrias o almacenamientos peligrosos Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

1.1.5. Usos de comunicaciones.

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

— Uso de circulación peatonal.

— Uso de circulación ciclista.

— Uso de circulación rodada motorizada.

— Uso de aparcamiento.

— Uso de garaje.

— Uso ferroviario.

B. El uso de circulación peatonal consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por la ciudad bien por su propio pié, bien mediante mecanismos distintos de la bicicleta o similares, y de vehículos motorizados, salvo las sillas de rueda.

Se incluye en esta modalidad el desplazamiento mediante mecanismos como las sillas de rueda (tanto manuales como motorizadas), coches de niño o similares.

Tiene en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

C. El uso de circulación ciclista consiste en la actividad de desplazamiento mediante la bicicleta.

Tiene en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

D. El uso de circulación rodada motorizada consiste en la actividad de desplazamiento mediante mecanismos y medios motorizados, tanto públicos (transporte público en su sentido más amplio, incluido el taxi) como privados (coche y moto preferentemente).

Se excluyen de esta modalidad medios de movilidad como las sillas de rueda motorizadas u otros asimilables a éstas, que se integran en la de uso de circulación peatonal.

Tiene en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

E. 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 fundamentalmente cerrados, tanto sobre como bajo rasante.

En atención a su destino, los garajes de uso público pueden ser integrados en las modalidades de residentes y de rotación, así como en otras que se estimen adecuadas (disuasorios, etc.), sin descartar destinos mixtos.

Se consideran auxiliares del uso de garaje los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los 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 a las necesidades de dotación de los usos principales a los que den servicio.

EK\CV GAO-I-2018-07902

F. Trenbide-erabilerak trenbideak eta trenbideen erabilera lagungarriak hartzen ditu, geltokiak eta geralekuak barne; kanpoan uzten dira, ordea, etxebizitza eta mota guztietako tailerrak.

5. Espazio libreetako erabilerak.

A. Espazio libreetako erabilera, herritarren aisiara eta hedapenera, elementu naturalak zaintzera, etab.era, xedatutako jabari publikoko eta sarrera libreko eremuei dagokien erabilera da.

Salbuespen berezietan izan ezik, kanpoan uzten dira bai eraikuntza garapenak, bai eta komunikabide-sareko instalazio edo elementuak ere –errepideak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk–.

Salbuespen horiek badute zerikusia:

— Sistema sare orokorrean txertatutako espazio libreetan ekipamendu-erabileretara xedatutako partzela eta eraikuntzen gainean egin daitekeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.

— Herriko espazio libreetan eta orokorretan oinezkoen eta txirrindularien bide-sareen gainean egin daitekeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.

— Espazio libreei dagokien erabilerako eraikin edo instalazio osagarri edo/eta lagungarrien gainean egin daitekeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.

— Landa-eremuko espazio libreetan nekazaritza-erabileren eta erabilera lagungarrien gainean egin daitekeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.

B. Honako modalitate hauek bereizi dira:

— Hiriko espazio libreetako erabilera.

— Landako espazio libreetako erabilera.

C. Hiriko espazio libreetako erabilera dute:

— Hiri-esparruan kokaturik dauden espazio libre publikoek; herritarren aisiara eta hedapenera xedaturik egonik, landare edo/eta natura tratamenduak nahiz urbanizazio artifizialak –plazak, oinezkoen eremuak, jolas-guneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak– izan ditzakete, eta, lehen aipatutako salbuespenekin, ez dira eraikigarriak ere.

— Eraikuntza edo azpiegituren babes-espazioek.

— Soberakinak izateagatik eraikigarriak ez diren eta bestelako erabilerekin loturarik ez duten espazio publikoek.

— Aurreko horien antzeko izaera eta helburuak dituzten beste espazio batzuek.

Espazio libreen erabilera lagungarritzat hartu dira lorategiak mantentzea –makineria, lan-tresnak eta materialak gordetzea, eta antzekoak– eta erabiltzaileentzako zerbitzua –komun publikoak eta antzekoak–.

Nolanahi ere, hiriko espazio libreetako erabilera oinarrizko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan zuzenean baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

D. Landako espazio libreetako erabilerak herritarren aisia eta hedapena hartzen ditu landa-ingurunean, bereziki –baina ez soil-soilik– titulartasun publikoko lurretan helburu horretara xedaturik dauden landako jolas-parke edo eremuetan.

Landako espazio libreen erabilera lagungarritzat hartu dira, bai espazio horien mantentze erabilerak, bai eta aipatutako herritarren aisia eta hedapena helburuekiko xedapenaren ikuspegitik justifikaturik daudenak ere.

1.1.6. Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

A. Komunitate-ekipamenduko erabilerek, hurrengo atalean aipatuko diren gaietan herritarren zerbitzurako antolatutako jarduerak biltzen dituzte; jarduera horiek:

F. El uso ferroviario comprende las vías férreas y los usos auxiliares de las mismas, incluidas las estaciones y apeaderos, y excluidas la vivienda y los talleres de todo tipo.

5. Usos de espacios libres.

A. El uso de espacios libres es el propio de los espacios de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc.

Se excluyen, salvo excepciones singulares, tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de la red de comunicaciones –carreteras, aparcamientos y otros similares–.

Dichas excepciones están relacionadas con la posible consolidación y/o previsión de:

— Parcelas y edificaciones destinadas a usos de equipamiento en espacios libres integrados en la red de sistemas generales.

— Redes de itinerarios peatonales y ciclistas en espacios libres generales y locales.

— Edificaciones e instalaciones complementarias y/o auxiliares del uso propio de los espacios libres.

— Usos de explotación agraria, incluidos los auxiliares de los mismos en espacios libres rurales.

B. Se distinguen las siguientes modalidades:

— Uso de espacios libres urbanos.

— Uso de espacios libres rurales.

C. El uso de espacios libres urbanos es el propio de:

— Los espacios libres públicos situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población, susceptibles bien de un tratamiento vegetal y/o natural, bien de urbanización artificial –plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques–, y que, con las salvedades antes comentadas, no son edificables.

— Los espacios de protección de construcciones o infraestructuras.

— Los espacios públicos no edificables por su carácter residual, ni vinculados a otro tipo de usos.

— Otros espacios de naturaleza y fines similares a los anteriores.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres los de mantenimiento de la jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares– y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares–.

El uso de espacios libres urbanos tiene 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.

D. El uso de espacios libres rurales comprende el ocio y expansión de la población en el medio rural, en particular, aunque no sólo, en los terrenos de titularidad pública situados en parques o áreas recreativas rurales y destinados a ese fin.

Se consideran usos auxiliares de los espacios libres rurales, tanto los de mantenimiento de los mismos como los justificados desde la perspectiva de su destino a los indicados fines de ocio y expansión de la población.

1.1.6. Usos de equipamiento comunitario.

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Edo titulartasun publikoa dutela (ekipamendu publikoa) eta irabazteko asmorik gabe egiten dira.

— Edo titulartasun pribatua edo/eta ondare-titulartasuna dutela (ekipamendu pribatua) eta etekina izateko asmoz bestela.

Azken era horretara erabiliz gero, ekipamendu-erabilerak hirugarren sektoreko erabileren parekoak dira.

Herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu-zuzkidura dela-eta indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrak betetzeko hirigintza-plangintzan antolatu beharreko erabilerak, nahiz ekipamendu pribatu edo ondare-ekipamendu erabilera modura, nahiz hirugarren sektoreko erabilera gisa hartu eta erabili ahal izango dira.

B. Komunitate-ekipamenduko erabileren artean honako modalitate hauek ezarri dira:

— Hezkuntza-ekipamenduko erabilera.

— Kirol-ekipamenduko erabilera.

— Erakunde-ekipamenduko erabilera.

— Osasun-ekipamenduko erabilera.

— Laguntza-ekipamenduko erabilera.

— Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.

— Jolas-ekipamenduko erabilera.

— Erlijio-ekipamenduko erabilera.

— Zerbitzu publikoetako ekipamendu erabilera.

C. Hezkuntza-ekipamenduko erabilerak titulartasun publikoa duen eta irabazteko asmorik gabe egiten den irakaskuntza biltzen du, bere mota guztietan.

Era berean, hezkuntza-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuz gauzatutako irakaskuntza ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

D. Kirol-ekipamenduko erabilerak, berariaz egokitutako eraikinetan edo espazio libreetan titulartasun publikoan eta irabazteko asmorik gabe egiten den kirol-jarduera eta kultura fisikoa biltzen ditu beren mota guztietan, bai eta kirol-irakaskuntza ere.

Era berean, kirol-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako kirol-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

E. Erakunde-ekipamenduko erabilerak herri-, erakunde- eta administrazio-erabilera publikoak biltzen ditu. Horien artean egongo dira administrazio publikoetako erakundeen bulegoak, Ertzaintzaren eta bestelako polizien komisariak eta posta-bulegoak, bai eta, kasu guztietan, dagozkien erabilera lagungarriak ere.

F. Osasun-ekipamenduko erabilerak, irabazteko asmorik gabe eta titulartasun publikoz, gaixoak ospitale, anbulatorio, klinika, erizaindegi, kontsultategi eta antzekoetan hartu eta artatzeko jarduerak biltzen ditu.

— Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro.

— Bien en régimen de titularidad privada y/o patrimonial (equipamiento privado), de carácter lucrativo.

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

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

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

— Uso de equipamiento docente.

— Uso de equipamiento deportivo.

— Uso de equipamiento institucional.

— Uso de equipamiento sanitario.

— Uso de equipamiento asistencial.

— Uso de equipamiento sociocultural.

— Uso de equipamiento recreativo.

— Uso de equipamiento religioso.

— Uso de equipamiento de servicios públicos.

C. El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y sin ánimo de lucro.

Cabe también considerar como tal la actividad de enseñanza ejercida en régimen de titularidad privada, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

D. El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad deportiva ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

E. El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y cívico-administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de los diversos Organismos de la Administración pública, las comisarías de la Ertzaintza y otras policías y las oficinas de Correos, así como, en todos los casos, los usos correspondientes usos auxiliares.

F. El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, ejercido sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Era berean, osasun-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako osasun-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

G. Laguntza-ekipamenduko erabilerak, besteak beste, babes gabeko herritarrak hartu eta laguntzeko erabilerak biltzen ditu, hala nola, zahar-etxeak edota adinekoen eta babes gabeko pertsonen egoitzak, irabazteko asmorik gabe eta titulartasun publikoa dutela. Egoitza kolektiboa erabilerak ere izaera hori bera izan dezake, baldin eta irabazteko asmorik gabe egin edo/eta erabiltzen bada.

Era berean, laguntza-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako laguntza-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian araututako zuzkidura-bizitokiek mota honetako ekipamendu-erabileraren aldaeretako bat eratu ohi dute (gai honi dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 17. artikuluan eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoa). Bizitoki hauek titulartasun publikoa dute, ez dute irabazteko asmorik eta bereziki beharrean dauden gizartetaldeen premiei erantzun nahi diete, aldi baterako bizitokia talde horien esku ipiniz.

Kasu horietan guztietan, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

H. Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak kultur sustapenaren edo sorkuntza artistikoaren jarduerak biltzen ditu, hala nola, liburutegietan, museoetan, erakusketa-, hitzaldi- edo batzar-aretoetan, musika-auditoriumetan eta antzekoetan egiten direnak, irabazteko asmorik gabe eta titulartasun publikoa dutela.

Era berean, ekipamendu soziokulturaleko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako jarduera soziokulturala ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

I. Jolas-ekipamenduko erabilerak, antzokiak, zinema-aretoak, jolas- eta aisia-parkeak eta aisialdiko beste erabilera batzuk biltzen ditu, irabazteko asmorik gabe titulartasun publikoa dutenak.

Era berean, jolas-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako jolas-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

Cabe también considerar como tal la actividad sanitaria ejercida en régimen de titularidad privada o patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

G. El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas, incluso jóvenes, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública. Podrá tener esa misma condición el uso de residencia colectiva siempre que se ejercite y/o desarrolle sin carácter lucrativo.

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

Los alojamientos dotacionales regulados en la vigente legislación urbanística conforman una de las variantes específicas de esta modalidad de uso equipamiental (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 17 y la Disposición Adicional Novena, ambos de la Ley de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006). Dichos alojamientos son de titularidad pública, carecen de carácter lucrativo, y tienen como fin dar respuesta a las necesidades de colectivos sociales especialmente necesitados, poniendo a su disposición alojamiento transitorio.

En todos esos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

H. El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, desarrollados sin fines de lucro en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tal la actividad sociocultural ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

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

Cabe también considerar como tal la actividad recreativa ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

EK\CV GAO-I-2018-07902

J. Erlijio-ekipamenduko erabilerak, erlijio katolikoak dituen eliza, ermita, kapera eta parrokietan egiten diren elizkizun edo erlijio-heziketak, eta beste erlijioetako zentroetan egin daitezkeenak biltzen ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

K. Zerbitzu publikoetako ekipamendu erabilerak, aurreko modalitateetan sartu ez diren eta izaera administratiboa ez ezik, bestelako izaerak ere badituzten herritar guztien zerbitzurako erabilerak biltzen ditu, hala nola, suhiltzaileak, azokak, hilerriak, beilatokiak, errausketa-guneak, aterpetxeak, turismokanpamentuak eta antzekoak, irabazteko asmorik gabe titulartasun publikoa dutenak.

Era berean, zerbitzu publikoetako ekipamendu erabileratzat hartuko dira titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako zerbitzu publikoetako erabilerak ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitezkeenak. Kasu horretan, erabilera horiek mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren pareko izango dira eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa dutela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

Sor ditzaketen eraginak eta ondorioak direla-eta (eragozpenak, kalteak, etab.) industria-erabilerekin pareka daitezkeen modalitate honetako ekipamendu-erabilerak (errausketa-guneekin gertatzen den bezala), industria-erabilera horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

L. Indarrean dagoen legedian gehienbat etxebizitzetara edo ekonomia-jardueretara (industrialak eta hirugarren sektorekoak) xedatutako esparruetarako derrigorrezko zuzkiduratzat hartu diren komunitate-ekipamenduko erabilerak, oro har, oinarrizko zerbitzu erabilerak izango dira; beraz, erabilera horiek ezartzeko ez da plangintzaren berariazko baimenik behar izango.

1.1.7. Zerbitzu-azpiegituretako erabilerak.

A. Zerbitzu-azpiegituretako erabileren artean honako modalitate hauek ezarri dira:

— Ur-hornidura azpiegituretako erabilera.

— Saneamendu eta hondakin-uren arazketa azpiegituretako erabilera.

— Elektrizitate-hornidura azpiegituretako erabilera.

— Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituretako erabilera.

— Erregai-hornidura azpiegituretako erabilera.

— Hondakin-kudeaketa azpiegituretako erabilera.

B. Ur-hornidura azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: urtegiak; araztegiak; ura bildu eta banatzeko deposituak; ur-horniduarako hodiak eta banaketa-sareak; eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak.

Uraren klimatizaziorako egokiak diren instalazio termikoak edo beste mota batekoak (ur sanitarioa berotzeko, igerilekuetako ura berotzeko, industrietan erabiltzeko edo antzeko beste helburu batzuetarako) erabilera mota honetan sartuko dira, baldin eta duten izaera kontuan hartuta zerbitzu-azpiegituretako erabileratzat hartu behar badira.

C. Saneamendu eta hondakin-uren arazketa azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: ura tratatu eta arazteko guneak; euri-urak edo hondakin-urak biltzeko kolektoreek eta hauen elementu lagungarriek –ponpaketa-estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tangak, ardatzak, erpinak eta bestelakoak– osatzen dituzten saneamendu-sareak; eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak.

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

K. El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, mercados, cementerios, tanatorios, crematorios, albergues, campamentos de turismo, y otros, ejercidos sin fines lucrativos en régimen de titularidad pública.

Cabe también considerar como tales los usos de esa naturaleza ejercidos, en su caso, en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular los que pudieran integrarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dichos usos serán asimilables al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

En ambos casos, se integran en dicho uso los correspondientes usos auxiliares.

Los usos de equipamiento de esta modalidad que, en atención a las afecciones y repercusiones derivadas de los mismos (molestias, perjuicios, etc.), sean equiparables a los usos industriales (como sucede en el caso de los crematorios) se implantarán en condiciones similares a las de esos últimos.

L. Los usos de equipamiento comunitario considerados como dotación obligatoria en la legislación urbanística vigente para los ámbitos destinados preferentemente a vivienda o a actividades económicas (industriales y terciarias), tendrán con carácter general, en todos esos ámbitos, la condición de usos de servicios básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

1.1.7. Usos de infraestructuras de servicios.

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

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

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

— Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

— Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

— Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

B. El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprende: Los embalses; las estaciones depuradoras; los depósitos de almacenamiento y distribución; las arterias de abastecimiento y redes de distribución; los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

Se incluirán en esta modalidad de uso las instalaciones térmicas o de otro tipo que sean adecuadas para la climatización del agua (bien para generar agua caliente sanitaria, bien para el calentamiento de piscinas, bien para su aprovechamiento industrial, bien para cualesquiera otros fines similares) siempre que, en atención a su naturaleza, deban ser consideradas como tales infraestructuras de servicios.

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

D. Elektrizitate-hornidura azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: banaketa estazioak eta azpiestazioak; eraldaketa-zentroak; airetiko eta lurpeko hornidura- eta banaketa-sareak, argiteria publikoa barne; duten jatorria dutela (eguzkia, haizea), energia berriztagarriak sortzeko instalazioak, eta energia alorrean eraginkortasuna eta aurrezkia lortzekoak (plaka fotovoltaikoak, instalazio termikoak, etab.); eta horiei dagokien erabilera lagungarriak.

E. Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: telefono-zentralak; irratiko eta telebistako instalazio eta produkzio-zentroak; mota guztietako antenak; eta horiei dagozkien erabilera lagungarri eta sareak.

F. Erregai-hornidura azpiegituretako erabilerak, gasbideak eta jende guztia zuzenean hornitzeko gas-banaketarako sareak hartuko ditu, bai eta hauei lotutako produkzio-, tratamendu- eta biltegiratze-instalazioak ere.

Era berean, erabilera mota honetakoak izango dira zuzeneko erabiltzaileen erregai-deposituak ere, baina petrolioaren eratorri astunen deposituak –gasolioa edo fuel-olioa– eta gas likidotuenak bereiziz.

Mota guztietako erregaien produkzio- eta biltegiratze-instalazioak, edozein motatako salmentara xedatutakoak, industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

G. Hondakin-kudeaketa azpiegiturako erabilerak, herriko hondakin solidoak bildu eta tratatzeko behar izaten diren instalazioak biltzen ditu, hala nola garbiguneak, mota bateko edo besteko hondakinak biltegiratu eta tratatzeko plantak (konpostfabrika, erraustegia, zabortegia, etab.) edota helburu horretara xedatutako bestelako instalazioak, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

H. Oro har, aurreko ataletan aipatutako hainbat motatako zerbitzu-azpiegitura guzti-guztietan egongo dira baliabide naturalak zentzuz eta modu jasangarrian erabiltzen laguntzeko elementu, instalazio eta gailuak, gaur egun jadanik ezagutzen edo/eta erabiltzen direnak, nahiz berriak.

I. Atal honetan aipatutako baliabide eta zerbitzuak sortzeari, kudeatzeari, ustiatzeari eta abarri buruzko jarduketak, eta zerbitzu horiei lotutako instalazioen ezarpenari dagozkionak, ekonomia-jardueretako erabileratzat hartu ahal izango dira, baldin eta dituzten ezaugarriek eta egoerak hala justifikatzen badute; kasu horretan, ezarpen horiek baimendu ahal izateko, ekonomia-jarduera horietarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Titulu honetako ondorengo 2. kapituluan kontrakorik esaten ez bada, edo/eta dagokien eremu orokorreko erabilera araubide orokorrarekin bateraezinak ez badira, mota guztietako zerbitzuen banaketa-sare eta –instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak–, ur-hornidurarako edo hondakin-urak eramateko ponpaketa-estazioak, energia elektrikoa eraldatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien –gasolioa edo fuel-olioa– deposituak, erabiltzaileak zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuenak eta hondakinen kudeaketarako zentroak oinarrizko zerbitzuko erabileratzat hartuko dira, eta hiri izaerako erabilera orokorreko eremu guztietan baimendurik egongo dira, egoera hori berariaz adierazi beharrik izan gabe. Nolanahi ere, horien baimena eta ezarpena aldez aurretik behar bezala justifikatu beharko dira landako eremu orokorretan, kontuan hartuz, besteak beste, indarrean dagoen hirigintza araubideari egokitzen zaizkiola, eta, erabilera autonomo modura, edo baimendutako beste erabilera batzuen lagungarri modura, premiazkoa dela landa-eremuan ezartzea.

D. El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende: Las estaciones y subestaciones de distribución; los centros de transformación; las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público; las instalaciones de creación de energías renovables, cualquiera que sea su origen (sol, aire), así como de eficiencia y ahorro energético (placas fotovoltáicas, instalaciones térmicas, etc.); los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

E. El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende: Las centrales telefónicas; las emisoras y centros de producción de radio y T.V.; las antenas de todo tipo; y los correspondientes usos auxiliares y redes.

F. El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de uso 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.

G. El uso de infraestructuras de gestión de residuos comprende las instalaciones precisas para la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos tales como los garbigunes, las plantas de almacenaje y tratamiento de una u otra modalidad y naturaleza (planta de compostaje; incineradora; vertedero; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

H. En todas y cada una de las distintas modalidades de infraestructuras de servicios mencionadas en los apartados anteriores se entenderán incluidos, con carácter general, cualesquiera elementos, instalaciones y mecanismos que, tanto sean actualmente conocidos y/o utilizados como de nueva creación, contribuyan a un uso razonado y sostenible de los recursos naturales.

I. Las actuaciones de creación, administración, explotación, etc. de los recursos y servicios mencionados en este apartado, así como las de implantación de instalaciones asociadas a esos servicios, podrán ser consideradas como usos de actividades económicas, siempre que sus características y condicionantes lo justifiquen; en este caso, la autorización de su implantación se condicionará a la cumplimentación de los requisitos establecidos para dichas actividades.

Salvo que se señale lo contrario en el siguiente capítulo 2 de este Título, y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, las redes e instalaciones 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, los depósitos de derivados del petróleo –gasóleo o fuel oil–, los depósitos de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario, y los centros de gestión de residuos se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global de carácter urbano, sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia. Su implantación y autorización en zonas globales rurales deberá ser, en todo caso, previa y debidamente justificada en atención a, entre otros extremos, tanto su adecuación al régimen urbanístico vigente como la necesidad de su implantación en el medio rural bien como uso autónomo, bien como auxiliar de otros autorizados.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Era berean, energia (eguzki-plakak eta ur sanitarioa berotzeko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; argietan energia aurreztu eta eraginkortasuna lortzeko instalazioak, etab.) edo beste edozein baliabide natural (ura, etab.) aurreztearen ikuspegitik eskatutako edo/eta justifikatutako instalazioak ere aurreko baldintza horietan baimendurik daudela pentsatuko da.

Zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak, egitura-kalifikazioan nahiz kalifikazio xehatuan adieraziko dira, sestra gainean lurzorua nagusiki hartu behar dutenean eta okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzen duenean.

Nolanahi ere, zerbitzu-azpiegitura horien ezarpen material eta juridikorako baldintza zehatzak, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan finkatuko dira.

1.2. 2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATU ETA ARAUTZEKO ARAUBIDE OROKORRA

9. artikulua. Eremu globalak eta horien sistematizazioa.

Kalifikazio Globalaren araubide orokorra hainbat eremu global bereiziz sistematizatu ohi da; hona hemen eremu horiek:

A. Bizitegi-erabilerako eremuak.

B. Jarduera ekonomikoetarako erabilera-eremuak.

C. Landa-eremua.

C.1. Babes bereziko eremua.

C.1.1. Babes arkeologikoa duen eremua.

C.2. Ingurumena hobetzeko eremua. Zabortegia.

C.3. Baso-eremua.

C.4. Nekazaritza-eremua.

C.4.1. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremua eta landa.

C.4.2. Balio estrategiko handiko nekazaritzako eta abeltzaintzako eremua.

C.5. Lur azaleko uren babes-eremua.

C.6. Baldintza gainjarriak.

C.6.1. Ur-geruza kutsatzeko arriskua duten guneak.

C.6.2. Korridore ekologikoen sarea.

C.6.3. Paisaia gutxi aldaturik duten eremuak.

C.6.4. Uholde arriskuko eremuak.

C.6.5. Gune akustikoak.

D. Komunikabideen sistema orokorreko eremuak.

D.1. Bide-komunikazioen sistema orokorreko eremuak.

D.2. Trenbide-komunikazioen sistema orokorreko eremuak.

E. Espazio libreen sistema orokorretako eremuak.

F. Komunitate-ekipamenduen sistema orokorretako eremuak.

G. Zerbitzu-azpiegituretako eremuak.

10. artikulua. Eremu globaletako eraikuntza-, erabilera- eta jabari-araubide orokorra.

1.2.1. A eremuak. Bizitegi-erabilera.

A. Definizioa.

Bizitegietarako kokalekuz eratutako eremua da gehienbat, batez ere eraikuntza irekiak dituena, eraikuntza-dentsitate handi, ertain edo txikiarekin.

Se entenderán igualmente autorizadas, en las condiciones anteriores, las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva del ahorro tanto de energía (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; placas fotovoltáicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación; etc.), como de cualesquiera recursos naturales (agua, etc.).

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán tanto en la calificación estructural como pormenorizada cuando deban ocupar el suelo, sobre rasante, de forma predominante, y, esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

En todo caso, las precisas condiciones de implantación material y jurídica de las citadas infraestructuras de servicios serán las fijadas en las ordenanzas municipales a promover en desarrollo de este Plan General.

1.2. CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 9. Las zonas globales y su sistematización.

El régimen general de Calificación Global se sistematiza mediante la diferenciación de las diversas zonas globales que se exponen a continuación:

A. Zonas de Uso Residencial.

B. Zonas de Uso para Actividades Económicas.

C. Zona Rural.

C.1. Zona de Especial protección.

C.1.1. Zona de Protección Arqueológica.

C.2. Zona de Mejora Ambiental. Vertedero.

C.3. Zona Forestal.

C.4. Zona Agrícola.

C.4.1. Zona agroganadera y campiña.

C.4.2. Zona agroganadera de alto valor estratégico.

C.5. Zona Protección de Aguas Superficiales.

C.6. Condicionantes superpuestos.

C.6.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

C.6.2. Red de corredores ecológicos.

C.6.3. Zonas con paisaje poco alterado.

C.6.4. Areas inundables.

C.6.5. Areas Acústicas.

D. Zonas de Sistemas Generales de Comunicaciones.

D.1. Zonas de Sistema General de Comunicación Viaria.

D.2. Zonas de Sistema General de Comunicación Ferroviaria.

E. Zonas Sistemas Generales de Espacios Libres.

F. Zonas Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario.

G. Zonas de Infraestructuras de Servicios.

Artículo 10. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales.

1.2.1. Zonas A. Uso Residencial.

A. Definición.

Zona configurada por asentamientos preferentemente residenciales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones de tipología abierta, con una densidad edificatoria alta, media o baja.

EK\CV GAO-I-2018-07902

B. Eraikuntza-araubide orokorra.

Eremu honetako eraikuntza-araubide orokorrak, honako ezaugarri hauek ditu: eraikuntza mota irekiak ageri dira gehienbat, bakarturik, elkarri itsatsirik edo bereizirik, tamaina handiago edo txikiagoko blokeak eratuz; batez ere bizitegietarako erabiltzen dira, etxe kopuru handiago edo txikiagoarekin, eraiki gabeko gune itsatsiak dituztela edo horiek gabe bestela.

Araubide horretan, zehatzago esateko, kontuan izan dira, besteak beste:

— Eremu honen bereizgarri diren A.1. eraikuntza irekiko bizitegi-partzelei eta A.2. dentsitate txikiko eraikuntza duten bizitegi-partzelei dagokien eraikuntza-araubidea, Dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

— Eremu hauek txertaturik dauden hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan ezarritako aurreikuspenak.

C. Erabilera-araubide orokorra.

Eremu honetako erabilera-araubide orokorra honako aurreikuspen hauen ondorio da:

— Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Bizitegi-partzeletan: nahiz A.1. eraikuntza irekiko bizitegi-partzeletan eta A.2. dentsitate txikiko bizitegi-partzeletan, nahiz partzela horretan bertan, hala dagokionean, antolatutako beste mota bateko bizitegi-partzeletan modu orokorrean baimendutako erabilerak.

* Bizitegi motatakoak ez diren eta zuzkidura publikoetara xedatu ez diren beste partzela eta gune batzuetan:

* Ekonomia-jardueretako erabilerak, industrialak nahiz hirugarren sektorekoak, Plan Orokor honetako dagokien Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan erabilera mota horietara xedatutako partzeletan.

Modu orokorrean, baimendurik dago partzela horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea.

Era berean, baimendurik dago 3. kategoriako industria-erabilerak ezartzea ere, baldin eta, besteak beste, eremu mota honetan ezartzean bertako hirigunean aniztasuna eta aberastasuna bultzatzen bada, eta, modu osagarrian, erabilera horietan aritzean ingurunean ondorio kaltegarririk ez eragitea bermatzeko beharrezko diren neurriak zehaztu eta aplikatzen badira. Horrez gain, neurri horiek oso-osorik aipatutako erabilerak edo/eta horiekin bateragarri direnak –besteak beste, bizitegietarakoak baztertuz– hartzera xedatutako eraikuntzetan ezartzearekin loturik daudela ere pentsatuko da.

Baimendurik dago gasolindegiak eta erregai-hornidurarako guneak berariaz erabilera horretara xedatutako partzeletan ezartzea.

Baimendurik dago, oro har, partzela hauetan 1., 2. eta 3. kategorietako merkataritza-erabilerak ere ezartzea, bai eta kategoria handiagokoak ere (4. eta 5. kategorietakoak), baldin eta, azken kasu hauetan, inguruan nagusi diren bizitegi-erabileretan eragozpenik sortuko ez duten edo/eta erabilera horiekin bateragarri diren jardueretara xedatzen badira (altzari, etxetresna elektriko edo antzeko ezaugarri eta ondorioetako beste edozein produktu eta elementuren erakusketa eta salmenta).

Bestalde, lehen zeudenak finkatzearekin batera –baldin eta honako Plan hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza araubidearen arabera ezarri badira eta bidezko baimenak badituzte–, 4. eta 5. kategorietako beste mota bateko merkataritza-erabilera berriak baimendu eta ezarri ahal izateko, zenbait baldintza bete beharko da: edo Plan Orokor honetan berariaz aurreikustea, edo aldez aurretik dagokion plangintza xehatua gauzatzea, batetik; eta ukitutako ingurunean leku ego-

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, bien exentas, bien adosadas entre sí, bien aisladas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, destinadas a usos preferentemente residenciales, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

— El régimen edificatorio propio de las parcelas A.1. Residencial de edificación abierta y A.2. Residencial de edificación de baja densidad, características de esta zona, establecido en este mismo Documento.

— Las previsiones establecidas en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

— Usos característicos: Usos residenciales.

— Usos compatibles o admisibles:

* En parcelas residenciales: Los usos autorizados con carácter general tanto en las parcelas A.1. Residencial de edificación abierta y A.2. Residencial de baja densidad, como en parcelas residenciales de tipología diversa a las anteriores que, en su caso, se ordenen en la misma.

* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:

* Usos de actividades económicas, tanto industriales como terciarios, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías.

Se autoriza asimismo la implantación de usos industriales de 3.ª categoría siempre que, entre otros extremos, dicha implantación en este tipo de zona sea sinónimo de diversidad y riqueza del medio urbano de la misma, y, complementariamente, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conlleve efectos nocivos y perjudiciales en el entorno. Estas medidas se entenderán asociadas a, además, su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en parcelas específicamente destinadas a ese uso.

También con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categorías en estas parcelas, e incluso de categorías superiores (4.ª y 5.ª), siempre que, en estos últimos supuestos, se destinen a actividades que no generen molestias en los usos residenciales predominantes en el entorno y/o que sean compatibles con los mismos (exposición y venta de muebles, electrodomésticos o cualesquiera otros productos y elementos de similares características y afecciones).

Por su parte, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con el régimen urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con las debidas autorizaciones, la posible autorización e implantación de otro tipo de nuevos usos comerciales de 4.ª y 5.ª categorías se condiciona bien a su expresa previsión en este Plan General, bien a la previa formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, y a la

EK\CV GAO-I-2018-07902

kian kokaturik dagoela eta horrek ez duela ondorio kaltegarririk eragingo justifikatzea, bestetik.

Nolanahi ere, indarrean dagoen Ekonomia-jardueretarako eta merkataritza ekipamenduetako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako baldintzak kontuan hartuz gero, merkataritza-ekipamendu handi bat jartzeko aukera Plan honetan ezarritako eskakizunak betetzearen baldintzapean egongo dela pentsatu beharko da. Eta plan honetan aurreikusitakoaren arabera, hona hemen ezarritako gehienezko neurriak: 40.000 m^2ko azalera garbia zabalguneari dagokionez, eta 13.000 m^2(s).

* Komunitate-ekipamenduko erabilerak, eremuan bultzatutako erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

* Aparkaleku eta garaje erabilera.

* Zuzkidura publikoak erabilerak (komunikabideak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), eremuko erabilera bereizgarriekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Bizitegi-erabilerarekin bateragarri diren beste erabilera batzuetara xedatutako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Oro har eta dagokien Arau Partikularretan ezar daitezkeen neurri murriztaileagoei kalterik egin gabe, eremuko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40 izango da bizitegi-erabilerak ez diren irabazizko erabilera baimenduetara xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

E. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.2. B eremuak. Jarduera ekonomikoetako erabilerak.

A. Definizioa.

Gehienbat industria-erabileren eta hirugarren sektorekoen ekonomia-jardueretako erabileretara xedatutako eremua, bereizgarri modura batez ere mota horietako jardueretara xedatutako eraikinak eta eraikin hauen osagarriak dituena.

B. Eraikuntza-araubide orokorra.

Araubide horretan kontuan izan dira, besteak beste:

— Eremu honen bereizgarri diren B.1. eta B.2. partzelei dagokien eraikuntza-araubidea, Dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

— Eremu hauek txertaturik dauden hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan gaiari buruz ezarritako aurreikuspenak.

C. Erabilera-araubide orokorra.

Eremu hauetako erabilera-araubide orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: ekonomia-jardueretarako erabilerak kategoria guztietan.

Dena dela, erabilera horietako kategoria batzuk edo besteak baimendu eta ezartzeko, kontuan hartuko da kasu bakoitzean, edo eremu horiek txertaturik dauden hirigintza esparruetako Arau Partikularretan ezarritakoa, edo Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoa, bestela.

justificación en él tanto la idoneidad de su emplazamiento en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo previsto en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m^2 de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m^2(t).

* Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

* Uso de aparcamiento y garaje.

* Los usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

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

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

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

E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

1.2.2. Zonas B. Usos de Actividades Económicas.

A. Definición.

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de las modalidades usos industriales y usos terciarios, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

B. Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

— El régimen edificatorio propio de las parcelas B.1. y B.2., características de esta zona, establecido en este mismo Documento.

— Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Los usos para actividades económicas en sus distintas categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas u otras categorías concretas de esos usos se estará a lo establecido en cada supuesto bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Nolanahi ere, indarrean dagoen Ekonomia-jardueretarako eta merkataritza ekipamenduetako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako baldintzak kontuan hartuz gero, merkataritza-ekipamendu handi bat jartzeko aukera Plan honetan ezarritako eskakizunak betetzearen baldintzapean egongo dela pentsatu beharko da. Eta plan honetan aurreikusitakoaren arabera, hona hemen ezarritako gehienezko neurriak: 40.000 m^2ko azalera garbia zabalguneari dagokionez, eta 13.000 m^2(s).

— Erabilera onargarriak:

* Ekonomia-jarduerei dagokien motatakoak ez diren eta zuzkidura publikoetara xedatu ez diren beste partzela eta gune batzuetan:

Plan Etxebizitza autonomoa erabilera: lehenagotik dauden eta honako Plan hau onartu aurretik erabilera horretara xedaturik zeuden partzela edo/eta eraikinetan bakarrik.

Komunitate-ekipamenduko erabilerak, eremuko erabilera bereizgarriekin bateragarri diren modalitateetan.

Aparkaleku eta garaje erabilera.

Zuzkidura publikoak erabilerak (komunikabideak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), eremuan bultzatutako erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Industria-erabilerarekin bateragarri diren beste erabilera batzuetara xedatutako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Oro har eta dagokien Arau Partikularretan ezar daitezkeen neurri murriztaileagoei kalterik egin gabe, eremuko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40 izango da industria-erabilerak ez diren irabazizko erabilera baimenduetara xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

E. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.3. C eremua. Landa-eremua.

A. Definizioa.

Dituzten egoera eta ezaugarri naturalak kontuan hartuta, zaindu eta babestu beharreko landa-eremuak; edozein motatako hirigintza aldaketatik bazterturik gelditu behar dute eta, hala dagokionean, lehen sektoreari lotutako jardueren garapenera xedatuko dira.

B. Eraikuntza eta erabilera arloetako araubide orokorra.

Eremu hauetako eraikuntza eta erabilera arloetako araubide orokorra honako hauetan ezarrita dago:

— Alde batetik, eta hala dagokionean, indarrean dauden eremu horiei buruzko berariazko lege-xedapen, plan eta proiektuetan.

— Bestetik, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean.

— Eta azkenik, honako Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintzan, hala dagokionean.

C. Araubide juridikoa.

Eremu hauen araubide juridiko publiko edo pribatua, alde batetik, eremu horiei buruzko berariazko lege-xedapen, plan eta proiektuetan, eta, bestetik, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean ezarritakoa da, bai eta honako Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintzan ezarritakoa ere, hala dagokionean.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo previsto en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m^2 de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m^2(t).

— Usos admisibles:

* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la propia de las actividades económicas y no destinados a dotaciones públicas:

Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones existentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan.

Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

Uso de aparcamiento y garaje.

Los usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

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

D. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con el industrial.

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

E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

1.2.3. Zona C. Rural.

A. Definición.

Zonas rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales, que deben quedar excluidas de cualquier tipo de transformación urbanística y destinadas, en su caso, al desarrollo de actividades ligadas al sector primario.

B. Régimen general de edificación y uso.

El régimen general de edificación y uso de estas zonas es el establecido en:

— Por un lado, y en su caso, las disposiciones legales, planes y proyectos específicos referidos y vigentes en las mismas.

— Por otro, la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

— Por último y, en su caso, en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General.

C. Régimen jurídico.

El régimen jurídico, privado o público, de estas zonas es el establecido en, por un lado y en su caso, las disposiciones legales y planes y proyectos específicos referidos a las mismas, y, por otro, la correspondiente Norma Particular de este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

EK\CV GAO-I-2018-07902

C.1. Babes bereziko eremua.

C.1.1. Babes arkeologikoa duen area.

* Mugaketa:

03 planoan grafiatuak. Herrixka gotortuaren Gune Arkeologikoa.

* Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

Izaera zientifiko eta zaharberritzailea duten jarduerak eta kultura, turismo eta aisialdi jarduerekin zerikusia duten erabilerak bultzatuko dira.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Onartzen da balio arkeologikoak ez hondatzeko moduan baso-ustiapen kontrolatuari eustea.

Basagain inguruan finkatutako erabilera-araubidea otsailaren 2-ko 37/2010 Dekretuaren II Kapituluan zehazten dena da, Monumentu-multzo izendapenaz, Kultura Ondasun gisa deklaratzen dena eta honakoa diona:

Babes-araubide honetan zehazten dire erabilera eta jarduerak baino ez dira onartuko. Ondorengo arau hauetan aipatzen ez diren erabilera eta jarduerak araubidearen kontrakotzat joko dira.

Hala ere, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak berariaz eta aldez aurretik baimenduta, eta betiere babes-araubide honetan xedatutakoaren mendean, beste erabilera eta jarduera batzuk onartuko dira, lurra iraultzen ez bada eta babestutako guneko arrasto arkeologikoak errespetatzen badira.

1. Irizpide orokorra.

Oro har, eta deskirbatutako babes-araubideari jarraituz, aztarnategi arkielogikorako arriskugarriak edo kaltegarriak izan daitezkeen erabilerak eta jarduerak ez onartzea izango da irizpidea. Eta ez bakarrik lur gaineko zein lur azpiko eraikuntzak hondatzen dituzten jarduerak eta erabilerak, baita gune arkeologikoaren hurrenkera historikoa aldatzen dutenak ere.

Adierazitako horrekin bat etorriz, eremu horietan onartutako erabilerek zientzia eta kultura izaerakoak izan beharko dute, bestelakorik ez. Beraz, proposatutako jarduerek sendotzea, artatzea eta/edo zaharberritzea izan beharko dute helburu bai eta arkeologia indusketa ere.

2. Onartutako jarduerak.

Aurreko lerroaldean baimentzeko moduko jardueratzat adierazitako horiek honako definizio hauei lotu beharko zaizkie:

a. Arkeologia ikudusketa. Arkeologia indusketa deritze, Kultur Ondarearen 7/1990 Legearen 45.2 artikuluan jasotakoari jarraituz, sedimentuen estratigrafiari atxikiz arkeologia eta paleontologia hondakinak ikertzeko, dokumentatzeko eta erauzteko jarduerei. Nhitaezkoa daaztarnategiko hondakinak zaharberritzeko planei ekin aurretik egitea, horrela, horren historia ezagutu baitaiteke eta, bide batez, azatarnategia baloratzeko orduan nola jokatu jakin.

b. Zaharberritzea. Nekez mintza daiteke zaharberritzeaz baldin eta, aurretik, zaharberritu nahi den horri buruzko ikerlan zehatza egiten ez bada arkeologia metodologikoaren bitartez. Bada, ikerlan horren bitartez, herrixka gotortua berreraikitzeko eta baloratzeko oinarriak eta irizpideak zehaztu beharko dira, eraikitze historiarekin, erriuekin eta okupazioarekin bat etorriz (ikerlanaren eta azterketaren emaitza), monumentu multzoari arrotz zaizkien irizpideak ezarri gabe, hain zuzen.

C.1. Zona de especial protección.

C.1.1. Área de protección arqueológica.

* Delimitación:

Grafiadas en el Plano 03. Zona Arqueológica del Poblado fortificado de Basagain.

* Régimen de uso:

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de carácter científico-restaurador y usos relacionados con actividades culturales, turísticas y de esparcimiento.

Usos compatibles o admisibles:

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

En la zona de Basagain el régimen de usos es el establecido en el Capítulo II del Decreto 37/2010, de 2 de febrero por el que se califica como Bien Cultural, con la Categoría de Conjunto Monumental, que dispone:

Únicamente se permitirán los usos y actividades definidos en el presente régimen de protección. Se consideran incompatibles con la protección otorgada aquellos usos y actividades no indicados en los preceptos siguientes.

No obstante lo señalado anteriormente, y con sometimiento a las prescripciones del presente régimen de protección, previa autorización expresa del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, podrán desarrollarse otros usos y actividades que no supongan la remoción del terreno ni la alteración de los restos arqueológicos existentes en la zona protegida.

1. Criterio General.

En general, y de acuerdo con el nivel de protección definido previamente, el criterio a seguir en esta zona es el de no permitir ningún uso y actividad que pueda poner en peligro o deteriorar el yacimiento arqueológico, no sólo en lo que a destrucción de restos de inmuebles se refiere (tanto los hoy apreciables como los que permanecen ocultos en el subsuelo), sino también, cualquier actuación que suponga la alteración del orden histórico del depósito arqueológico.

De acuerdo con lo señalado anteriormente, en esta zona los usos permitidos serán exclusivamente científicos y culturales, y los tipos de intervención planteados serán únicamente el de la consolidación, conservación y/o restauración, así como la excavación arqueológica.

2. Definición de las intervenciones permitidas.

Las intervenciones señaladas en el párrafo anterior como permitidas deberán ser entendidas siempre de la forma que sigue:

a. Excavación arqueológica. Se trata, según se recoge en el artículo 45.2 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural, de la actividad de investigar, documentar y desenterrar o extraer restos arqueológicos y paleontológicos atendiendo a la estratigrafía de los sedimentos. Es imprescindible que sea llevada a cabo, previo a cualquier plan de restauración de los restos que constituyen el yacimiento, de modo que permita conocer la historia del mismo y siente las bases que justifiquen una u otra actuación a la hora de plantearse disyuntivas en la puesta en valor del yacimiento.

b. Restauración. Nunca se podrá hablar de restauración si previo a esta intervención no se da un estudio detallado de aquello que se pretenda restaurar, a través de la aplicación de la metodología arqueológica. Este estudio deberá sentar las bases y establecer los criterios que aseguren la fiel reconstrucción y puesta en valor del poblado fortificado, de acuerdo a su historia constructiva y de ocupación (resultado de tal análisis e investigación), evitando imponer criterios ajenos a los mismos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Interes handikoak diren edota artapen maila ona duten aztarnategi zatietatik hasiko dira zaharberritze lanak, arkeologia azterketak amaitu eta berehala. Beraz:

— Zaharberritze prozesu orok aztarnategia baloratzeko egitarau oso baten barruan egon beharko du. Horretarako, zuzendaritza talde horretan gaian aditu diren arkeologia profesionalak izan beharko dira, azken batean erabakigarriak izango baitira lanak arautuko dituzten irizpidean finkatzerakoan.

— Erabilitako teknikak eta materialak aztarnategian aplikatuko den edozein tratamendurekin itzulgarriak izan beharko dira, tratamenduaren aztarnarik gera ez dadin.

— Aztarnategia iterpretatzeko beharrezkoa iritziz gero, aztarnategiko zati suntsituak berreraiki ahal izango dira eta berreraiki beharko ere, baina lan hori ez zaio gailenduko inola ere azternategiaren ikuspegiari. Nolanahi ere, berreraikuntzak herrixkaren jatorrizko egitura megalitikoari jarraitu beharko dio estu estuan, arkeologia azterketak ezarritako ildoekin bat etorriz. Horretarako, aurrena, jatorrizko materialak erabiliko dira, eta galduta badaude, hurrena kolorean, itxuran, ehunduran eta abarretan antzekoak direnak. Hala eta guztiz ere, jarraitu beharreko arau nagusia jatorrizko egituraren eta berreraikitakoaren artean zeharo bereiztearena izango da, adibidez, bi zatiak bereiziko dituen marran kolore ezberdinak erabiliz.

— Era berean, egitura horietatik ezabatu ahalko dira, eta beharko ere, egitura horiek eraiki eta gerora jarritako elementuak ez direlako jatorrizko erabilpenarekin lotzen, baizik eta denboran geroxeagoko erabilerei dagozkienekin. Hortaz, soilik mantenduko dira baldin eta kokatuta dauden inguruneko usadioak ezagutzera emateko aztarnategi zatitzat jotzen badira. Hala dagokionean, behar den moduan arrazoitu beharko da.

c. Sendotzea eta kontserbatzea. Arkeologia aztarnategietako egiturak, materialak, etab. (harresia, gelahormen hondakinak, zutoin-zuloak, materialak...) babesteko jarduerak, tratamenduak eta eskuartzeak dira. Elementu horiek indartu egiten dituzte, bai eta beren sendotasuna bermatu ere, narriadura sehiestuz eta ikusgarriagoak eginez. Horrela ulerterrazago egiten dituzte eta horien zabalkundea hedatu.

Era berean, herrixkan egin beharreko ekintzak egituratzen dituzten sendotze- eta kontserbatze-egitarauak sustatu beharko dira, alegia, aztarnategia babestea bermatuko duten egitarauak, hala arkeologia indusketa prozesua gertatu aurretik, gertatu bitartean nola gertatu ostean.

Egitarau horiek gaian adituak direnek gauzatu beharko dituzte, hori ba, arkeologia profesionalen aholkuak lagun dituztela. Halaber, prozesu horiek itzulgarriak izan beharko dute beti.

3. Baimendutako erabilerak eta jarduera ez-eraikitzaileak.

1. Zientzia-jarduerak, eta hondakinak dauden daudenean mantentzeko lanak.

Aztarnategiko lurrak iraultzeko jardueren artean, zizentziaikerketara bideratutakoak baino ez dira onartuko eta, nolanahi ere, lan horiek egiteko Gipuzkoako Foru Aldundiak baimendutako egitasmoa aurretik dela.

Bada, eremu horretako zientzia-jarduerek (arkeologia indusketak, azterketa, ikerlanak etab.) aztarnategia bere osotasunean barnebilduko duen egitarau arrazional baten barruan egon beharko dute, eta horrez gain, aztarnategia hobeto ezagutzeko lagundu beharko dute, gerora begirako balorazioa ahalbideratzeko. Hortz, eremu horretan edozein jarduera burutuz gero, garbi izan beharko da arkeologia metodologiaren bidez

Se llevará a cabo la restauración de aquellas partes del yacimiento que presenten elevado interés e importante grado de conservación, una vez se haya finalizado el estudio arqueológico de las mismas, de modo que:

— Cualquier proceso de restauración se integrará dentro de un programa global de puesta en valor del yacimiento, para cuya realización se deberá contar en el equipo director con especialistas en la materia, contando entre ellos con profesionales de la arqueología, quienes serán determinantes a la hora de establecer los criterios que rijan las obras a realizar.

— Las técnicas y materiales utilizados serán tal que cualquier tratamiento aplicado sobre el yacimiento deberá ser de carácter reversible, sin que quede huella del mismo.

— Podrá y deberá llevarse a cabo la reconstrucción de partes del yacimiento destruidas, siempre que se entienda preciso para la lectura e interpretación del mismo, evitando sin embargo, que el grado de reconstrucción sea tal que domine la visión del yacimiento. En cualquier caso, esta reconstrucción deberá ser fiel a la estructura originaria del poblado, de acuerdo a las pautas marcadas por el estudio arqueológico. Para ello se reutilizarán los materiales originales o, en caso de pérdida, materiales que se asemejen a ellos en color, forma, textura etc. Sin embargo, la regla principal a respetar será la de establecer una clara diferenciación entre la parte de la estructura original y la reconstruida, utilizando material de diferente coloración (por ejemplo) que dibuje la línea de separación entre ambas partes.

— Igualmente, se podrá y deberá contribuir a eliminar de estas estructuras aquellos elementos que hayan sido impuestos con posterioridad a su construcción y que no responden a su uso original, sino que son resultado de reutilizaciones de cronología posterior. Únicamente se mantendrán cuando se entiendan parte integrante del yacimiento que contribuyan a mejorar el conocimiento de las actividades tradicionales desarrolladas en el entorno en el que se encuadran, en cuyo caso deberá ser debidamente razonado.

c. Consolidación y conservación. Son aquellas actuaciones, tratamientos e intervenciones más inmediatas encaminadas a la preservación de las estructuras, materiales, etc. de los yacimientos arqueológicos (muralla, restos de muros de habitaciones, agujeros de poste, materiales etc.), fortaleciéndolos y asegurando su solidez, evitando así su deterioro y contribuyendo a mejorar su visibilidad y facilitar su entendimiento y difusión.

Deberán promoverse programas de consolidación y conservación en los que se articulen las actividades a llevar a cabo en el poblado, tal que aseguren la preservación del yacimiento, antes, durante y después de ser sometidos a procesos de excavación arqueológica.

Estos programas deberán ser articulados por especialistas en la materia, contando siempre con la asesoría de profesionales de la arqueología. Igualmente, estos procesos deberán ser siempre reversibles.

3. Usos y actividades no constructivos permitidos.

1. De las actividades de carácter científico y mantenimiento de los restos in situ.

De las actividades que supongan movimientos en el terreno, únicamente se permitirán aquellas que estén enfocadas a la investigación científica, y en cualquier caso, siempre que se cuente con proyecto previo a éstas, autorizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa para su ejecución.

Las actividades de carácter científico que se vayan a desarrollar dentro del área (excavaciones arqueológicas, análisis, estudios etc.) deberán estar encuadradas dentro de un programa racional de estudio global del yacimiento y deberán contribuir a mejorar su conocimiento para facilitar la futura puesta en valor del mismo. Cualquier actividad a desarrollar en éste deberá contar con la premisa de que los restos arqueológicos de

EK\CV GAO-I-2018-07902

aurkitutako arkeologia ondasun higiezinak, daude toki berean babestu beharko direla.

Burutzen den egitasmoak aztarnak sendotu, bertan kontserbatu eta zaharberritzea izango du xede, bai orain lur azalean diren aztarnak bai iduste-lanen bidez ateratzen direnak, degradazio-prozesuak sahiesteko edo ahalik eta gehien moteltzeko.

2. Kultur-jarduerak eta aztarnategia ezagutzera emateko moduak.

Kultura-jarduerak garatu eta bultzatu ahal izango dira, arrastoak kontserbatzeko kaltegarriak ez diren artean. Horien bidez aztarnategiak leku eta ondare moduan dituen baloreak ezagutzera emango dira. Babestutako gunea kultura-ibilbideetan sartu ahal izango da eta, horregatik bisitariak hartzeko egokituko da: ondasuna sendotzeko egitasmo txikiak burutuko dira, hori erakusteko modu egoki eta ulergarriak erabiliko dira, guneko elementuren bat berreraikiko da eta abar.

Basagaingo Herrixka Gotortuaren Gune Arkeologikoan horrelako jardueraren bat aurrera eramateko, ezinbestekoa izango da aldez aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Sailaren baimena izatea, eta hori jasotzeko, kontserbazioa bermatu behar da. Bestalde, arkeologiako aditu batek kontrolatu, zuzendu eta ikuskatuko du jarduera.

Aztarnategiko seinaleak modu egokian jartzeko aukera emango da, betiere okupazio arrastoak bilatzeko eremuaren mugak errespetatuz eta gidetan jasoz (mendikoak, bidezidorretakoetan...), horren ezagutza areagotze aldera, izan ere, bermatu egingo du errespetatzea eta bereonean eustea.

3. Basogintza erabilerak.

Kontuan hartuta gaur egun Basagaingo herrixka gotortuaren zati batean egurra ustiatu egiten dela, baimendu egingo da erabilera hori, baina debekatu egiten da basoa handitzea edota birlandaketak egitea.

Oraingo landareak moztu eta ateratzeari dagokionez, honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Mozketa soila onartuko da, sustraiak erauzi gabe, motzondoak bere horretan utzita alegia. Ezin izango da mendi-pista edo bide berririk egin egur-mozketa edo ateratzeari begira.

— Egurra ateratzeko ez da makineria astuna erabiliko eta saihestu egingo da ibilgailuak eta beldar-ibilgailuak babestutako gunean sartzea; horren ordez txirrikak erabiliko dira edo esku hutsez aterako da egurra, tokian tokiko egur-zatiek aztarnategiak zenbateraino kaltetu dezaketen kontuan hartuta. Baldintza hauek guztiak arkeologiako profesional batek aldez aurretik landuko duen txosten batean jaso beharko dira. Pertsona horrek, gainera, bertatik bertara gainbegiratu beharko ditu egurra ateratzeko lanak.

— Edozein kasutan ere, jarduera horien guztien berri eman beharko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, jarduerak egin aurretik berak baimena eman dezan.

4. Baimendutako erabilerak eta jarduera eraikitzaileak.

Lekua babesteko, ikertzeko edo kultura zabaltzeko ezinbestekoak diren eraikuntzak eta instalazioak baino ez dira onartuko. Horietako edozein egin aurretik, arkeologo aditu batek beharrezkotzat jo behar du, aztarnategia ikertzeko eta bere balioa azpimarratzeko egitasmo orokor bat eginda. Edonola ere den, Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena beharko da lana gauzatu aurretik.

Udalak hala iritziz gero, elementu horiek eta horien ingurunea babesteko plan berezia egin ahal izango da.

carácter inmueble, descubiertos a través de la metodología arqueológica en esta zona, deberán ser preservados en el lugar de aparición de los mismos.

Se llevará a cabo un proyecto encaminado a la consolidación, conservación in situ y restauración de los restos que se observen sobre el nivel del suelo así como de aquellos que, resultado de procesos de excavación, queden puestos al descubierto, asegurando de este modo su mantenimiento y preservación frente a procesos de degradación.

2. De las actividades de carácter cultural y la difusión del yacimiento.

Se podrán desarrollar y promover aquellas actividades de carácter cultural compatibles con la conservación de los restos del yacimiento, actividades tendentes a la difusión y conocimiento del lugar y sus valores patrimoniales. El área protegida podrá incluirse en itinerarios culturales, adaptando la zona a la posibilidad de visitas con pequeños proyectos de consolidación, exposición adecuada e inteligible, así como reconstrucción de algunos espacios puntuales dentro del mismo, etc.

Cualquiera de estas actividades culturales a desarrollar dentro de los límites de la Zona Arqueológica del Poblado fortificado de Basagain podrá llevarse a cabo únicamente previa autorización del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que asegure la compatibilidad con la conservación del yacimiento, bajo el estricto control, dirección y supervisión de un profesional de la Arqueología.

Se permitirá la adecuada señalización del yacimiento, respetando los límites del área de localización de los restos de ocupación del mismo y su recogida en guías de montaña, senderismo, etc., a fin de contribuir a su conocimiento, lo que en muchos casos asegurará su respeto y mantenimiento.

3. De los usos forestales.

Teniendo en cuenta que parte de la Zona Arqueológica del Recinto fortificado de Basagain se encuentra hoy en día dedicada a la explotación maderera, se tolera el mantenimiento de este uso en el área, aunque queda expresamente prohibida la ampliación de la superficie forestal así como la repoblación.

En cuanto a las labores de tala y extracción de las plantaciones existentes se estará sujeto a las siguientes condiciones:

— Únicamente se permitirá la tala, sin extracción de raíz, dejando los tocones en su emplazamiento original. Tampoco se podrán crear pistas o viales nuevos para las talas y extracciones.

— Para llevar a cabo la saca no se utilizará maquinaria pesada, evitando la entrada en la zona protegida de vehículos y orugas, usando poleas o incluso a mano, en función de si el arrastre de las piezas en cada zona pueda afectar o no a las estructuras del yacimiento. Todas estas condiciones deberán ser especificadas en un informe previo, realizado por un profesional de la Arqueología. Igualmente éste deberá supervisar las labores de saca sobre el terreno, a lo largo de su desarrollo.

— En cualquier caso, estas actividades deberán ser puestas en comunicación del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien deberá autorizarlas, previo a su ejecución.

4. De los usos y actividades constructivos e instalaciones permitidas.

Únicamente se autorizarán los usos y actividades constructivos que vayan dirigidos a la protección del propio espacio y aquellas edificaciones e instalaciones que estén destinadas y se entiendan precisas para la investigación y/o difusión cultural. Todas ellas serán permitidas únicamente si un proyecto global de investigación y puesta en valor del yacimiento, suscrito por un técnico arqueólogo competente, así lo estima conveniente y necesario. En todo caso, previo a su ejecución, deberá ser autorizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

C.1.2. Intereseko landaretza duten areak.

* Mugaketa:

03 planoan grafiatuak. Kotserbaziorako interesgarriak diren zuhaitz masei dagokiena da.

* Erabilera erregimen orokorra:

Berezko erabilerak:

— Kontserbazio edo eta ingurumen-hobekuntza jarduerak sustatuko dira.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

— Baso eta zuhaizti-egitura hobetzera zuzenduta dauden baso-jarduerak onartzen dira, heuren natur-balioak narriatzen ez badira eta beti ere meatxupean dauden babestutako flora aleak ukitzen ez badira. Jarduera horiek ez dute eremuan eraikuntza edo azpiegitura berrien ezarpena suposatuko, dena den, Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dauden eraikuntzak kontsolidatzen dira beti ere indarrean zegoen aurreko planeamenduan finkatutakoarekin bat eraiki baziren.

— Abeltzaintza estentsiboko erabilerak onartzen dira lurrarekiko eta ingurko berezko landarediaren inpaktu ezkorrak sahiesten dituztenak.

— Aisia estensiboko jarduerak onartzen dira, ingurumena errespetatzen duten ehiza- edo arrantza-jarduerak. jarduera zinegetikoak edo.

— Onartzen da bideak eta bidezidorrak oinezkoentzako eta bizikletetarako egokitzea.

Debekatutako erabilerak:

— Eraikuntza-erabilerak bereziki debekatuta geratzen dira.

— Beste gainontzeko erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.2. Ingurumena hobetzeko eremua. Zabortegia.

Alkizarako GI-3630 errepidearen ondoan, dagoeneko Garbigune modura neurri batean berreskuratu den hondakin-zabortegia berreskuratzeko proposamena egin da.

Erabilera bereizgarriak:

— Lurra eta paisaia berreskuratzeko jarduerak bultzatuko dira, ahal den neurrian hasierako egoerara hurbilduz.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

— Kokaturik dagoen Nekazaritza Eremuari dagozkionaz gain, Garbigunerena ere bai.

Erabilera debekatuak:

— Kokaturik dagoen Nekazaritza Eremuari dagozkionak.

C.3. Basoak.

* Mugaketa.

03 Planoan grafiatuak. Aldapa handiko edo/eta dagoeneko baso modura ustiatutako eremuak hartzen ditu, bai eta errekaarroak edo landare korridoreak osatzen dituzten elementu naturalak ere.

Eremu honen eginkizuna basoa babestu edo/eta ustiatzea da. Basoko jarduerak bultzatuko dira, zuhaiztiak mantenduz edo berrituz, zuhaitz autoktonoak berreskuratzeko joerarekin.

* Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

— Baso-lana da eremu honi dagokion berezko erabilera nagusia.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

— Baimendurik daude nekazaritza-erabilerak. Onartzen da lurrean eta eremuko landaretzan eragin negatiboak izatea galaraziko duen abeltzaintza estentsiboa erabilera.

C.1.2. Áreas con vegetación de interés.

* Delimitación:

Grafiadas en el Plano 03. Se corresponde con masas arboladas consideradas de interés para su conservación.

* Régimen general de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán actividades de conservación y/o mejora ambiental.

Usos compatibles o admisibles:

— Se admiten actividades forestales encaminadas a la mejora estructural de los bosques y bosquetes, de forma que no se deterioren sus valores naturalísticos y siempre que no afecten a ejemplares de flora amenazada protegida. Estas actividades no supondrán la implantación de edificaciones o nuevas infraestructuras en la zona, si bien se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

— Se admiten los usos ganaderos extensivos que evite impactos negativos sobre el suelo y sobre la vegetación propia de la zona.

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

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

Usos prohibidos:

— Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.2. Zonas de mejora ambiental. Vertedero.

Se propone la recuperación de la zona del vertedero de residuos, ya parcialmente recuperado como Garbigune, junto a la carretera a Alkiza, GI-3630.

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de recuperación de los suelos y paisajes, tendiendo en lo posible, al estado inicial.

Usos compatibles o admisibles:

— Los correspondientes a la Zona Agrícola en el que se ubica a los que se añade el de Garbigune.

Usos prohibidos:

— Los correspondientes a la Zona Agrícola en el que se ubica.

C.3. Zona forestal.

* Delimitación.

Grafiadas en el Plano 03. Comprende zonas de fuerte pendiente y/o ya explotadas como tales, así como zonas de cuencas de regatas o elementos naturales que conformen corredores vegetales.

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

* Régimen de uso:

Usos característicos:

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

Usos compatibles o admisibles:

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Atseden-erabilera estentsiboa, bai eta araupeko ehizaedo arrantza-jarduerak ere.

— Onartzen dira garraio-azpiegituren instalazioak, bai eta airetiko eta lurperatutako linea instalazioak edota linealak ez diren «B» motatakoak ere, paisaiari eta baliozko elementu natural eta kulturalei eragindako kalteak ahalik eta gehien murrizten ahaleginduz.

— Etxebizitza erabilera, bai udal-baimenarekin lehengo eraikinak berritu edo egokitzeagatik, bai eta ustiategi berriak –behar bezala justifikatuak eta egungo Arau Subsidiarioetan ezarritako baldintzak nahiz Lurrari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, 31. artikuluan xedatutakoa betetzen dituztenak– ezartzeagatik ere.

— Ingurumen-hobekuntzarako eta landa-bidetarako erabilera.

Erabilera debekatuak:

— Dagokien udal-lizentziaren bidez baimendu ez diren bizitegi-erabilerak.

— Debekaturik dago etxebizitza-erabilera, udal-baimena duten lehengo eraikinen kasuan izan ezik.

Debekaturik daude borda, txabola edo mendi-aterpe erabilerak, behin-behinekoak izanik baso-ustiapenari loturik daudenak eta obra publikoen egikaritzari, mantentzeari edo zerbitzuei dagokienez eremuan ezinbestean ezarri behar direnak izan ezik.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.4. Nekazaritza eta abeltzaintza eremua.

C.4.1. Trantsizioko paisaia.

* Mugaketa:

03 planoan grafiatua. Eremu honetan daude nekazaritza eta abeltzaintza jarduera gehienak dituen aldeko baldintzengatik topografiarekiko, lurraren kalitatearekiko, irisgarritasunarekiko etab. udalerriaren baserri kopuru gehienak ere jasotzen ditu. Ordenazioaren helburua haren balio produktiboak, ingurumen-balioak, paisajistikoak eta soziokulturalak mantentzea eta bultzatzea da. Eremu horietan dauden heskaienganako eta espezie autoktonoko masa txikienganako afekzioa gaitzetsiko da.

* Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

— Abeltzaintza erabilera intentsiboa edo estentsiboa.

— Nekazaritza erabilera intentsibo edo estentsiboak.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

— Berotegiak onartzen dira.

— Baso-erabilera.

— Etxebizitza erabilera, bai udal-baimenarekin lehengo eraikinak berritu edo egokitzeagatik, bai eta ustiategi berriak –behar bezala justifikatuak eta honako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko Araudi Orokorrean ezarritako baldintzak betetzen dituztenak– ezartzeagatik ere.

— Abeltzaintza intentsiboa (etxaldeak) edo nekazaritza (sagardotegiak) ustiapenekin lotura duten eraikinak Araudi Orokorrean ezarritako baldintzetara egokituko dira.

— Obra publikoetako egikaritzari, mantentzeari eta zerbitzuari zuzenki lotutako erabilera eta eraikinak.

— Hirugarren sektoreko erabilerak ostalaritza modalitatean bakarrik onartzen dira (landa-turismoa, askaldegiak edo jatetxeak).

— Onartzen dira garraio-azpiegituren instalazioak handitu edo hobetzeko lanak, bai eta airetiko eta lurperatutako linea instalazioak edota linealak ez direnak ere, paisaiari eta baliozko elementu natural eta kulturalei eragindako kalteak ahalik eta gehien murrizten ahaleginduz.

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

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

— Uso de vivienda, bien por rehabilitación o acondicionamiento de las edificaciones existentes con licencia municipal o por el establecimiento de nuevas explotaciones, debidamente justificadas, y que cumplan las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, así como en lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

— Uso de mejora ambiental y caminos rurales.

Usos prohibidos:

— Los usos residenciales que no hayan sido autorizados mediante la correspondiente licencia municipal.

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

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

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.4. Zona agroganadera y campiña.

C.4.1. Paisaje de transición.

* Delimitación:

Grafiada en el Plano 03. Zona correspondiente a aquellos suelos rurales en que, dadas las condiciones favorables en cuanto a topografía, calidad de suelo, accesibilidad, etc. se concentra la mayor parte de la actividad agropecuaria, así como constituye el asentamiento de la mayor parte de los caseríos del municipio. El objetivo de su ordenación es la preservación y la potenciación de sus valores productivos, ambientales, paisajísticos y socio-culturales. Se evitará la afección a setos y pequeñas masas de especies autóctonas existentes en estas zonas

* Régimen de uso:

Usos característicos:

— Uso ganadero intensivo o extensivo.

— Usos agrícolas intensivos o extensivos.

Usos compatibles o admisibles:

— Se admiten invernaderos.

— Uso forestal.

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

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

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

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

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Atseden-erabilera estentsiboa, bai eta araupeko ehiza-edo arrantza-jarduerak ere.

— Borda, txabola edo mendi-aterpe erabilerak, Araudi Orokorrean ezarritako baldintzetan.

— Onartzen da bideak eta bidezidorrak oinezkoentzako eta bizikletetarako egokitzea.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik dago nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiapenera lotu gabeko etxebizitza-erabilera.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.4.2. Balio estrategiko handiko nekazaritzako eta abeltzaintzako eremua.

* Mugaketa.

03 Planoan marrazturik agertzen da. Eremu honetarako irizpide edo helburua, nekazaritzako lurren ahalmena gordetzea eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak bultzatzen ahaleginduko da. Eremu horietan dauden heskaienganako eta espezie autoktonoko masa txikienganako afekzioa gaitzetsiko da.

* Erabilera arauak.

Erabilera bereizgarriak:

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

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

— Berotegi-erabilera onartzen da. Abeltzaintzak eta basoko jarduerek, babestutako elementuak ez hondatzearen baldintza bete eta nekazaritza erabilerekin bateragarri izan beharko dute.

— Ehiza- eta arrantza-jarduerak onartzen dira.

— Udal-baimenarekin eraikitako eraikinak egungo egoeran finkatu dira.

— Lehendik dauden azpiegiturak egungo egoeran finkatu dira, baina onartzen da garraio- eta bide-azpiegitura hobetzea, zirkulazioan segurtasun handiagoa izateko.

— Onartzen da bideak eta bidezidorrak oinezkoentzako eta bizikletetarako egokitzea.

— Ingurumen-hobekuntzarako eta landa-bidetarako erabilera.

— Eta orokorrean, Nekazaritza eta Basozaintzaren LPS-aren 28. artikuluan zehazten diren lehen mailako errekurtsoen aprobetxamenduarekin erlazionatutako erabilerak. Esate baterako:

Nekazaritza ustiapenari lotutako industria eta eraikuntzak. Barne hartzen ditu:

— Nekazaritza ekoizpenaren lagungarri diren eraikuntzak eta instalakuntzak: erreminta eta produktuen biltegirako eta kontserbaziorako; nekazaritza produktuen lehorketa, estrakzio eta sailkapenerako: pentsuen ekoizpena, fruta eta barazkien egokitzapena; nekazaritza ureztaturako obrak eta instalakuntzak ureztapen-putzuak barne; terrazak; baratze-alorren eraikuntza, beti ere higadura-prozesuak sahiesteko edo minimizatzeko egiten badira eta landaredi-naturalak estaltzen dituen guneetan eraginik ez badu; nekazaritza produktuak biltzeko plantak; baso-ekoizpenerako, nekazaritza-ekoizpenerako eta landare-apaingarriak eta loreak ekoitzeko mintegiak.

— Nekazaritza-produktuen lehenengo eraldaketarako lagungarri diren eraikuntza eta instalakuntzak, esate baterako:

— Barazki-kontserben, marmeladen eta konfituren ekoizpena; sagardoa egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina ekoizteko bodegak.

— Nekazaritza-ustiapenaren Jardueketa Osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalakuntzak: Ustiapen-produktuen eralda-

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

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

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

Usos prohibidos:

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

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.4.2. Zona agroganadera alto valor estratégico.

* Delimitación.

Grafiada en el Plano 03. El criterio u objetivo para esta zona es preservar la capacidad agrológica de los suelos e impulsar el desarrollo de las actividades agropecuarias. Se evitará la afección a setos y pequeñas masas de especies autóctonas existentes en estas zonas.

* Régimen de uso.

Usos característicos:

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

Usos compatibles o admisibles:

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

— Se admiten las actividades cinegéticas y piscícolas.

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

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

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

— Uso de mejora ambiental y caminos rurales.

— Y en general los usos relacionados con el aprovechamiento de recursos primarios, definidos en el art. 28 del PTS Agroforestal, tales como:

Industrias y construcciones vinculadas con la explotación agraria, que incluye:

— Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la producción agrícola: Almacenamiento y conservación de útiles y productos; Secado, extracción y clasificación de productos agrícolas: Producción de piensos, acondicionamiento de fruta y vegetales; Obras e instalaciones para agricultura de regadío, incluidas balsas de riego; Terrazas: Construcción de bancales, siempre que éstos se realicen para evitar o minimizar procesos erosivos, y que no se afecte a zonas cubiertas por vegetación natural; Playas de recogida de productos agrícolas; viveros de producción forestal, agraria, de plantas ornamentales y flores.

— Construcciones e instalaciones destinadas a apoyar la primera transformación de los productos agrícolas, tales como:

— Producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra y bodegas para la producción de vino y txakoli.

— Construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de Actividades Complementarias de la explotación agraria:

EK\CV GAO-I-2018-07902

keta eta salmenta zuzena; ustiapenetik lortutako nekazaritza-produktuen dastatzea; lurraldean ohikoak diren produktu artisauen tailerra (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak, etab.) natura eta landa-ingurumenaren aisia, gozamen eta dibulgazoarekin erazioa duten jolaserako jarduerak (landa-hipikak, umeentzako parkeak etab.); energia berriztagarrien ekoizpenerako azpiegiturak, nekazaritza-jarduketa berezien autohornikuntzarako batez ere.

— Nekazaritza-jarduketa bereziak: trufikultura, onddoen laborantza, zizareen ekoizpena.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz debekaturik daude erauzketa-jarduerak, nekazaritzako industriak eta hondakin solidoen zabortegiak.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.5. Lur azaleko uren babesa.

* Mugaketa:

03 planoan grafiatua. Udalerritik igarotzen diren ibai eta errekek eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Erreka bazterrak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako ibai eta erreka horien babes-eremuek osatzen dute kategoria hau. Kategoria honek ibaiertzeko landaredi-masa autoktonoak biltzen ditu afekzio guztiengandik gorde beharko direnak.

* Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

— Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak onartzen dira, nekazaritzako industriak izan ezik.

— Azpiegitura-erabilerak Ibaiertzak eta Erreka bazterrak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarri diren tarteekin onartzen dira.

— Onartzen dira herri-onurako eta interes sozialeko eraikuntzak.

— Onartzen dira aisia- eta atseden-erabilerak.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik daude gainerako eraikuntza-erabilerak.

— Debekaturik dago hondakin solidoen zabortegi erabilera.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.6. Baldintza gainjarriak.

C.6.1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak.

* Mugaketa:

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia duten eremuak antzeman dira eta lurzoru urbanizaezinaren banaketari buruzko 03 planoan marrazturik agertzen dira.

* Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Erabilerak kokaturik dauden eremuen arabera onartzen dira.

Erabilera debekatuak:

Debekaturik daude lurpeko uren kalitatea honda dezaketen edozein motatako isuriak.

Akuiferoen kalitaterako kaltegarri izan daitezkeen dosiak saihesteko, ongarritze-tratamenduak erabiltzerakoan kontuan izan beharko dira Ingurumen arloko Jardunbide Egokien Kodetik sortutako irizpideak (Eusko Jaurlaritzaren 380/98 Dekretua,

Transformación y venta directa de los productos de explotación; Degustación de productos agrarios obtenidos en la propia explotación; talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan, etc); actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la naturaleza y el medio rural (hípicas rurales, parques infantiles, etc; infraestructuras de producción de energía renovable, fundamentalmente para autoabastecimiento.

— Actividades agrícolas especiales: Truficultura, cultivo de hongos, lombricultura.

Usos prohibidos:

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

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.5. Protección de aguas superficiales.

Delimitación:

Grafiadas en el Plano 03. Esta categoría está formada por los ríos y regatas que discurren por el término municipal y sus correspondientes zonas de protección establecidas por el P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. La categoría incluye masas de vegetación de ribera autóctona que deben preservarse de cualquier afección

* Régimen de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Usos compatibles o admisibles:

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

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

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

— Se admiten los usos de ocio y esparcimiento.

Usos prohibidos:

— Quedan prohibidos el resto de los usos edificatorios.

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

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.6. Condicionantes superpuestos.

C.6.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

* Delimitación:

Se detectan zonas de alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos que se grafían en el plano 03 Zonificación del suelo no urbanizable

* Régimen de uso:

Usos característicos.

Usos compatibles o admisibles:

Se admiten los usos en función de las zonas en las que se encuentran.

Usos prohibidos:

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

Con el fin de evitar dosis que pudieran llegar a ser lesivas para la calidad de los acuíferos, en la aplicación de tratamientos de fertilización, se deberán tener en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Decreto

EK\CV GAO-I-2018-07902

abenduaren 22koa, bai eta abeltzaintza ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak xedatzen dituen 515/2009 Dekretuan ezarritako ildoak ere).

Eremu hauetan simaurtegi, minda-putzu, lurperatze-zulo edo kutsadura eragin dezaketen bestelako abeltzaintza-azpiegitura berriak eraikiz gero, akuiferoen kutsadura saihestea bermatuko duten ahalmen- eta diseinu-neurriak ezarriko dira, lehen aipatutako Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodeko gomendioak kontuan hartuz eta horren harira jarduerarako lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzen duen 165/1999 Dekretuan, martxoaren 9koan, edota abeltzaintza ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak xedatzen dituen 515/2009 Dekretuan, zehaztutako neurriak betez.

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia duten eremuetan ganaduaren parasitoak hiltzeko bainuontzirik izanez gero, behar bezala irazgaizturik daudela egiaztatuko da eta bainuontzi horietako hondakin likidoak hondakin arriskutsuak kudeatzeko baimena duen enpresa batek modu berezian jaso eta kudeatuko ditu, abeltzaintza ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak xedatzen dituen 515/2009 Dekretuan esan bezala.

C.6.2. Korridore ekologikoen sarea.

Mugaketa: Espezien joan-etorrietarako iragazkortasun handiagoa duen lerro edo pasabide baten inguruan egituratutako elementuek osatzen dute korridore ekologikoen sarea. Udalerrian honako elementu hauek hartu dira kontuan: muin-guneak, lotura-guneak, lotura-korridoreak, moteltze-guneak eta lotura arloko interes bereziko ibai-tarteak. Lurzoru urbanizaezinaren zonakako banaketari buruzko 03 Planoan kartografia modura adierazi dira.

* Erabilera arauak.

— Erabilera bereizgarriak:

Landaretza berritu eta ingurunea hobetzea.

Berezko landaretza naturalen unadak eta ilarak zaintzea, bereziki nekazaritzako eta basoko paisaia erabilietan daudenak.

Zuhaitz autoktonoen estaldura handitu eta landaretzaren egitura hobetzea, faunarentzako ingurune arloko euskarri modura.

Ahal den neurrian, lotura arloan interesgarriak diren paisaiako elementuak eta gaur egun hondaturik dauden guneak berreskuratzea.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Korridore Ekologikoen Sarearen gaineko eraginei aurre hartzeko honako irizpide hauek gehitzea bermatuko da:

1. Bide- eta hidrologia-azpiegitura berriak, mea-erauzketa eremuak edota hiri- eta industria-guneak Korridore Ekologikoen Saretik kanpo ipiniko dira. Lehen mailako premiazko interes publikoko arrazoiengatik, baita gizarte edo ekonomia izaerako arrazoiengatik ere, sare barruan ipini beharko balira, eskumena duten agintariek beharrezko diren neurri orekatzaile guztiak hartu beharko dituzte korridore ekologien sarearen koherentzia orokorra babesturik geldituko dela bermatzeko.

2. Garraio-sareetako bideak, Korridore Ekologikoen Sareko guneen eta lotura-korridoreen kanpoaldean ordezko biderik egiteko aukerarik ez dagoenean bakarrik baimenduko dira. Korridore Sarearen kanpoaldeko bide horiek, guneak eta lotura-korridoreak tunel bidez zeharkatzen dituzten azpiegiturak eduki ahal izango dituzte mendietan.

3. Bideak baimentzerakoan, lehengo bideak edo baztertu rik daudenak berreskuratu edo hobetzearen alde egingo da

380/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco, así como las directrices establecidas en el Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiéndose las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad, así como en el Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y, según se dicta en el Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, los líquidos residuales procedentes de las mismas se recogerán y gestionarán de forma separada por una empresa gestora de residuos peligrosos debidamente autorizada.

C.6.2. Red de corredores ecológicos.

Delimitación: La Red de corredores ecológicos se compone de diferentes elementos estructurales en torno a una línea o pasillo de mayor permeabilidad al desplazamiento de las especies. En el término municipal se han considerado los siguientes elementos: Áreas-núcleo, áreas de enlace, corredores de enlace, áreas de amortiguación y tramos fluviales de especial interés conector. Han sido cartografiados en el Plano 03: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

* Régimen de uso.

— Usos característicos:

Restauración vegetal y mejora del hábitat.

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

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

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

— Usos compatibles o admisibles:

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

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

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

3. En las autorizaciones de caminos, se favorecerá la recuperación o mejora de caminos previamente existentes o aban-

EK\CV GAO-I-2018-07902

bide berriak egitearen aurrean, bai eta sarrera-irteera adarrak lehengo bide edo errepide publikoak erabiliz egitearen alde ere, ibilbide luzeko bide hondatzaileak egin baino lehen.

4. Uztak babesteko itxiturak, basoko belarjaleek eragindako kalteak justifikatuz bakarrik baimenduko dira. Ez dira, inolaz ere, ez 1,40 m baino altuagoak izango, ezta ehiza-sareak ere.

5. Hirigintza-plangintzak tentu bereziz kontuan izango ditu lurzoruaren sailkapena eta hirigintza-kalifikazioa zehaztu eta dagozkion erabakiak ezartzerako garaian, bai Jabari Hidrauliko Publikoa eta jabari horren zortasun- eta polizia-eremuak, bai eta Korridore Ekologikoen Sarerako ezarritako zonakako banaketa ere.

6. Lurzoru urbanizaezinean kontrolatu egingo da eraikinak bidegabeki ugaritzea. Neurri hori arreta eta zuhurtasun bereziz aplikatuko da korridoreetan antzemandako eremu kritikoetan, kokapen sistemarekin duen elkarreraginagatik.

7. Lehengo eraikinak berritzeari lehentasuna emango zaio eraikin berriak egitearen aurrean.

Eraikuntza-arauak.

Araudi honetako 116. artikuluan eta ondorengoetan xedatutakoaren arabera.

C.6.3. Paisaia gutxi aldaturik duten eremuak.

EAEko Paisaia Berezi eta Aparten Katalogo Aurreproiektuan ageri den udalerriko 68 hektareako eremua da (Asteasuko eta Alkizako arro-ikuspegiei dagokiena); eremu horretako eraikin, eraikuntza eta gainerako ekipamenduek kontuan izan behar dute paisaiaren eskala, eta material, kolore eta diseinuek paisaia horren izaerari dagozkionak izan beharko dute; aldi berean, herritar gehienek ikus daitekeen paisaiaren ezaugarri naturalenak ikusi ahal izatea bultzatzeko egoki iritzitako neurriak ere hartu behar dira.

* Erabilera-arauak:

Erabilera baimengarriak:

— C.1.1. epigrafean adierazitakoak.

C.6.4. Uholde arriskuko eremuak.

Mugaketa: Uholdeen Prebentziorako Plan Integralak edo, hala dagokionean, Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak uholde arriskuko eremu mugaketari buruz eginiko azterlan eguneratuek ezarri dituzten errepika-aldien arabera, ohiko euri-jasa handietan benetako uholde arriskuak izan ditzaketen eremuak dira, dituzten kokapen, erliebe eta ezaugarri topografikoengatik. Lurzoru urbanizaezinaren zonakako banaketari buruzko 03 Planoan kartografia modura adierazi dira.

* Erabilera-arauak:

Erabilera baimengarriak:

— Kontuan hartuko dira Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak ezarritako uholde arriskuarekin zerikusia duten informazioa eta irizpideak.

C.6.5. Gune akustikoak.

Gune akustikoak Zaratari buruzko 37/2003 Legea garatu duen 1367/2007 Errege Dekretuan (1. atala, 5. artikulua) xedatutakoaren arabera mugatu dira.

A) Bizitegi-erabilera nagusi den lurraldeko alderdiak: HAPN planeko antolaketak mugatutako alderdiak sartu dira, gaur egun edo etorkizunean bizitegi-erabilera nagusi izango dutenak:

A.1) Egungo bizitegi-areak: 1. Area, «Erdialdea»; 2. Area, «San Jose Langilea»; 3. Area, «Modestoenea»; 4. Area, «Idiakaitz»; 5. Area, «Zelaieta»; 6. Area, «Errotalde Geralekua»; 7. Area, «Iturtulo»; 9. Area, «Apaetxe»; 10. Area, «Alkiza Erreka».

donados frente a la apertura de nuevos trazados, así como la construcción de ramales de acceso a partir de vías o caminos públicos existentes antes que la de caminos alterativos de largo recorrido.

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

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

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

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

Régimen de edificación.

Según lo dispuesto en los arts. 116 y siguientes de la presente Normativa.

C.6.3. Zonas con paisaje poco alterado.

Se corresponden con las 68 ha del Término Municipal catalogadas en el Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV (perteneciente a las cuencas visuales de Asteasu y Alkiza) donde las construcciones, edificaciones y demás equipamientos deben tener en cuenta la escala del paisaje, y los materiales, colores y diseños se deben corresponder con el carácter del mismo, mientras que al mismo tiempo se deben adoptar las medidas oportunas para potenciar la percepción de los rasgos más naturales del paisaje divisado por la mayor parte de la población

* Régimen de uso:

Usos autorizables:

— Los definidos el epígrafe C.1.1.

C.6.4. Areas inundables.

Delimitación: Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones o en su caso, por los estudios actualizados de delimitación de áreas inundables realizados por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco. Han sido cartografiadas en el Plano 03: Zonificación del Suelo No Urbanizable

* Régimen de uso:

Usos autorizables:

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

C.6.5. Areas acústicas.

Se han delimitado las áreas acústicas con arreglo a lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 (sección 1.ª, artículo 5), que desarrolla la Ley 37/2003, de Ruido.

A) Sectores del territorio con predominio de uso residencial: Se han incluido los sectores delimitados por la ordenación del PGOU que presentan un predominio de uso residencial actual o futuro:

A.1) Áreas residenciales existentes: Área 1 «Erdialdea», Área 2 «San Jose Obrero», Área 3 «Modestoenea», Área 4 «Idiakaitz», Área 5 «Zelaieta», Área 6 «Errotalde Apeadero», Área 7 «Iturtulo», Área 9 «Apaetxe», Área 10 «Alkiza Erreka».

EK\CV GAO-I-2018-07902

A.2) Hiri-garapen berriak: 8. sektorea, «Lasarbe».

B) Industria-erabilera nagusi duten lurraldeko alderdiak:

B.1) Egungo industria-areak: 11. Area, «Benta Alde Industrialdea»; 12. Area, «Erdiko Industrialdea»; 13. Area, «Argoain Industrialdea»; 14. Area, «Errota Industrialdea».

E) Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerak nagusi diren lurraldeko sektoreak:

C.1) Egungo area urbanizatuak: 8. Area, «Ikastola».

F) Garraio azpiegituretako sistema orokorrei edo halakoak eskatzen dituzten bestelako ekipamendu publikoei lotutako lurraldeko sektoreak:

— GI-3650.

— GI-3411.

— GI-3630.

— ADIF trenbide-ardatza.

* Helburuak.

Ondoko taula honetan adierazi dira kalitate akustikoari buruzko helburuak gune eta azpi-gune akustiko bakoitzerako.

A.2) Nuevos desarrollos urbanos: Sector 8 «Lasarbe».

B) Sectores del territorio con predominio de uso industrial:

B.1) Áreas industriales existentes: Área 11 «Industrialdea. Benta aldea», Área 12 «Industrialdea Erdikoa», Área 13 «Industrialdea Argoain», Área 14 «Industrialdea Errota».

E) Sectores del territorio con predominio de uso sanitario, docente y cultural:

C.1) Áreas urbanizadas existentes: Área 8 «Ikastola».

F) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen:

— GI-3650.

— GI-3411.

— GI-3630.

— Eje ferroviario ADIF.

* Objetivos.

Los objetivos de calidad acústica para cada una de las áreas y subáreas acústicas se señalan en la tabla adjunta.

Eremu akustiko motak		*Zarata-indizeak*[1]		
		Ld	*Le*	*Ln*
A. Bizitegi-erabilera	A.1. Area urbanizatuak	65	65	55
	A.2. Garapen berriak	60	60	50
B. Industria-erabilera	B.1. Area urbanizatuak	75	75	65
E. Jolas-erabilera	C.1. Area urbanizatuak	60	60	50
F. Garraio azpiegituretako sistema orokorrari lotutako sektoreak [2]		Zehaztu gabe	Zehaztu gabe	Zehaztu gabe

[1] Gune akustikoei aplikagarri zaizkien kalitate-helburuek 4 metroko garaiera dute erreferentzia puntutzat.
[2] Lurraldearen alderdi hauetan kutsadura akustikoari aurre hartzeko neurri egokiak hartuko dira, batez ere erabilgarri dauden teknika onenen artean eragin akustiko gutxieneko teknologiak aplikatuz, 27/2003 Legearen, azaroaren 17koaren, 18.2 artikuluko a) atalak dioenaren arabera.

Tipos de áreas acústicas		*Índices de ruido*[1]		
		Ld	*Le*	*Ln*
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55
	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65
E. Uso recreativo	C.1. Áreas urbanizadas	60	60	50
F. Sectores afectados a S.G. de infraestructura de transporte [2]		Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

[1] Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.
[2] En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Lehengo area urbanizatuetan, honako irizpide hauek aplikatuz ezarri da zaratarekiko kalitate akustikoaren helburua:

— Gune akustikoan taulan ezarritako zarata-indizetakoren baten balioa gaindituz gero, kalitate akustikoaren helburua balio hori erdiestea izango da. Gune horietan, eskumena duen administrazioak ingurumena etengabe hobetzeko beharrezko diren neurriak hartu beharko ditu ezarritako kalitate-helburua lortu arte, eskualde plan bereziak aplikatuz.

Bestela, kalitate akustikoaren helburua taulako balioa ez gainditzea izango da.

En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de aplicación de los siguientes criterios:

— Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor. En estas áreas la administración competente deberá adoptar las medidas necesarias para una mejora progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos.

En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Bizitegi-erabilerako gainerako areetarako, taulan aplikagarri zaizkien balioak ez gainditzea ezarri da zarataretiko kalitate akustikoaren helburutzat.

* Babes arauak.

Kalitate akustikoaren helburuak errespetatzen direla pentsatuko da, baldin eta urtebeteko epean aztertutako balioek honako baldintzak hauek betetzen badituzte zarataren Ld, Le edo Ln indizeetako bakoitzerako:

a) Balio bakar batek ere aurreko taulan finkatutako balioak ez gainditzea.

b) Eguneroko balio guztien % 97k aurreko taulan finkatutako balioak 3 dezibeletan ez gainditzea.

1.2.4. Komunikabide sistema orokorra.

1.2.4.1. D.1. Bide-komunikazioetako sistema orokorra.

A. Definizioa.

Komunikazioetako azpiegitura orokorrek eratutako eremuak dira, mugitzeko erabilitako bitartekoak edonolakoak izanik ere (ibilgailua edo ibilgailu gabea; motorduna edo motor gabea; oinezkoa, bizikleta, automobila; garraio publiko edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta joan-etorri horietarako ardatz edo bide-elementu lineal bat erabili eta behar izaten badute (errepideak eta kaleak –beren galtzada eta espaloi eta guzti, hala dagokienean–; oinezkoen sarea; bidegorriak; etab.).

Kasu eta eremu bakoitzean erabili beharreko komunikazioetako eta mugikortasunerako erak dagozkien plan eta proiektu berezietan (urbanizazio alorrekoak, zirkulazioari buruzkoak, etab.) zehaztutakoak izango dira. Era berean, mugikortasun era horietako bakoitzari berariaz xedatutako eremuak ere plan eta proiektu horietan zehaztutakoak izango dira.

Plangintza xehatuak edo aipatutako proiektu horiek beroiek Plan honetan zehaztutako sarea osatu ahal izango dute, hemen aurreikusi gabeko udalerriko gune eta alderdietara hedatuz.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Zenbait salbuespenekin, eremu hauetan ez da eraikuntzarako baimenik ematen. Salbuespen horiek, errepide, kale, oinezkoen sare eta bidegorriei dagozkien elementu eta instalazio funtzional eta lagungarriak ezartzearekin loturik daude, zerbitzuguneak eta atseden-eremuak barne; horiezaz gain, gasolindegiak ere bai, baldin eta horiek ipintzea egokia eta litekeena dela pentsatzen bada.

Aldez aurretik premiazkoa dela justifikatu eta eremuko erabilera bereizgarriekin bateragarri bada, eremu horretako lur azpian garaje publikoak eraikitzea ere baimendurik dago.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: oinezko, txirrindulari eta ibilgailu motordunen zirkulazio erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Bultzatutako erabileren erabilera lagungarriak: autobusgeltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzugune eta atseden-lekuak; eta beste antzeko batzuk.

* Espazio libreak.

* Aparkalekua sestra gainean eta garaje publikoa sestrapean.

* Zerbitzu-azpiegiturak, baina sestrapean bakarrik.

* Mota honetako eremuei dagozkien helburuekin eta bultzatutako erabilerekin bateragarri diren bestelako erabilerak.

— Para el resto de las áreas de uso residencial se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación en la tabla.

* Régimen de protección.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido Ld, Le o Ln, los valores evaluados cumplen, en el periodo de un año, que:

a) Ningún valor supera los valores fijados en la tabla anterior.

b) El 97 % de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la tabla anterior.

1.2.4. Sistema general de comunicación.

1.2.4.1. D.1. Sistema General de Comunicación Viaria.

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carreteras y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Tanto el planeamiento pormenorizado como esos mismos proyectos podrán complementar la red definida en este Plan, extendiéndola a puntos y extremos del municipio no contemplados en el mismo.

B. Régimen general de edificación.

Zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las gasolineras en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente.

Además, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de la misma, se autoriza la construcción de garajes públicos en el subsuelo de esta zona.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

— Usos compatibles o admisibles:

* Usos auxiliares de los usos propiciados: Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.

* Espacios libres.

* Aparcamiento sobre rasante y garaje público bajo rasante.

* Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

* Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona, así como con los usos propiciados.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

— Edonola ere, aipatutako erabilerak baimendu edo debekatzeko, kontuan hartuko da gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, indarrean dauden hirigintza-antolamenduko baliabideak ere barne.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera publikoko eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.4.2. D.2 Trenbide-komunikazioetako sistema orokorra.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioetako azpiegitura orokorrek osatzen dituzten eremuak dira, azpiegitura horien berezko edo/eta zerbitzurako instalazio eta elementuak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eremuko erabilera bereizgarri eta onargarriei uztartutako eraikinak eta instalazioak bakarrik baimendu dira, indarrean dagoen sektoreko legedian ezarritako baldintzetan.

Baimendurik dago egoki iritzitako trenbide-sarea eta -instalazioak lurperatzeko lanak egitea, bai eta trenbide-ertzen arteko lotura hobetzekoak ere sare horren azpitik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: trenbideko erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Trenbideko erabileren erabilera lagungarriak.

* Bestelako komunikabide-erabilerak aurrekoekin bateragarri diren heinean, garaje-erabilera barne.

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

— Edonola ere, aipatutako erabilerak baimendu edo debekatzeko, kontuan hartuko da gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, indarrean dauden hirigintza-antolamenduko baliabideak ere barne.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera publikoko eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.4.3. E Espazio libreen sistema orokorra.

A. Definizioa.

Plangintza orokorrean antolatutako espazio libreek osatzen dituzten eremuak dira, besteak beste, Anoetako herritar guztien aisia eta atseden orokorreko premia eta jarduerei, eremu horietan gauzatu eta hezurmami daitezkeenei, erantzuteko.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatu dira eta horiekin indarrean dagoen hirigintza-legediak gai honetan aurreikusitako estandarrei erantzun zaie.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Antolamendu xehatuaren testuinguruan komunitate-ekipamendu publikoen erabileretara xedatutako egungo eraikinak finkatu egin dira, bai eta, hala dagokionean eta behar bezala justifikatu ondoren, egoki iritzitako horien hedapenak ere.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

1.2.4.2. D.2. Sistema general de comunicación ferroviaria.

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos ferroviarios.

— Usos compatibles o admisibles:

* Usos auxiliares de los ferroviarios.

* Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores, incluido el uso de garaje.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

1.2.4.3. E Sistema general de espacios libres.

A. Definición.

Zonas conformadas por los espacios libres generales ordenados en el planeamiento general a los efectos de dar respuesta a, entre otras, las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población de Anoeta, susceptibles de ser desarrolladas y ejercitadas en las mismas.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al estándar previsto en esa materia por la legislación urbanística vigente.

B. Régimen general de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes que, en el contexto de la ordenación pormenorizada, se destinen a usos de equipamiento comunitario público, incluidas las ampliaciones de las mismas que, en su caso y previa la debida justificación, se estimen adecuadas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Era osagarrian, soil-soilik eraikin apaingarriak eta espazio libreen erabilera lagungarrietara xedatutako eraikin finko edo behin-behinekoak sestra gainean eraikitzea baimendu da.

Era berean, espazio libreen instalazio lagungarriak eta garaje-erabilerara xedatutako eraikinak eraikitzea ere baimendu da sestrapean. Dagozkien azpiegituren instalazioak ere baimendu dira lur azpian.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: espazio libreetako erabilerak, horien erabilera lagungarriak barne.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak –kioskoak, etab.–, bultzatutako erabileren lagungarri gisa edo/eta horien zerbitzura.

* Ekipamendu erabilerak, espazio libreekin bateragarri iritzitako modalitateetan, eta, era berean, mota horretako espazioei eremu horretako helburu bereizgarriarekin ere bateragarri iritzitako ahalmen kuantitatibo (dimentsioak, eraikigarritasuna, etab.) eta kualitatiboarekin.

* Garaje-erabilerak, baina espazio libreen lur azpian bakarrik.

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera publikoko eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.4.4. F Komunitate-ekipamenduko sistema orokorra.

A. Definizioa.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako eremuak dira, komunitate-ekipamendu orokorreko erabilerak ezartzera xedatutakoak, erabilera horiekin lotutako eraikinak eta instalazioak barne.

Eremu hauek, ekipamendu hauetan aurrera eraman daitezkeen Anoetako herritarren eta udalerriz gaindiko premia eta eskariei erantzun nahi diete.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik dago dagokion ekipamenduaren eta erabilera bateragarri edo onargarrien berezko edo/eta horiei elkartutako erabilerak eta jarduerak gauzatu eta aurrera eramateko, kasu bakoitzean premiazkotzat iritzitako eraikinak eta instalazioak sestra gainean nahiz sestrapean ezartzea.

Era berean, garaje-erabilerara xedatutako eraikinak eta dagozkien azpiegitura instalazioak sestrapean eraikitzea ere baimendurik dago.

Eraikin eta instalazio horiek Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean nahiz plana garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako arauetara egokitu beharko dute.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: komunitate-ekipamenduko erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Espazio libreak erabilera.

* Garaje-erabilera.

* Bizitegi kolektiboa erabilera.

Complementariamente, se autoriza la construcción sobre rasante de, exclusivamente, edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres así como de edificaciones destinadas a uso de garaje. También se autoriza la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

C. Régimen general de uso.

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

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

— Usos compatibles o admisibles:

* Usos comerciales de 1.ª categoría –quioscos, etc.–, a modo de auxiliares y/o al servicio de los usos propiciados.

* Usos de equipamiento, en las modalidades que se consideren compatibles con el espacio libre, y, asimismo, con el alcance cuantitativo (dimensionamiento, edificabilidad, etc.) y cualitativo en el que, de igual manera, se estimen compatibles con el destino característica de esa zona a ese tipo de espacios.

* Usos de garaje, exclusivamente en el subsuelo de los espacios libres.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

1.2.4.4. F Sistema general de equipamiento comunitario.

A. Definición.

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población de Anoeta, como de proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades propios y/o asociados al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles o admisibles.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a uso de garaje, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras.

Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos compatibles o admisibles:

* Uso de espacios libres.

* Uso de garaje.

* Uso de residencia colectiva.

EK\CV GAO-I-2018-07902

* Eremuan proposatutako helburuekin bateragarri diren edo/eta horien zerbitzura dauden bestelako erabilerak. Horien artean daude, salbuespen gisa eta euren ezarpenaren egokitasuna justifikatu ondoren, hirugarren sektoreko erabilerak, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritako modalitate eta baldintzetan.

* Tipologia honetako eremu orokorretan lehendik zeuden eta ekipamendu arlokoak ez diren erabilerak (horien artean bizitegietakoak, hirugarren sektorekoak, etab.) finkatu egin dira, 2000. urteko Plangintza Arau Subsidiarioek finkatu zuten hirigintza-araubidearen esparruan ezarritako baldintzetan.

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek, ekipamenduaren beraren eta duen titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta, erabilera publikoko edo pribatuko eremuari dagokion izaera izango du.

1.2.4.5. G Zerbitzu-azpiegituretako sistema orokorra.

A. Definizioa.

Zerbitzu-azpiegitura orokorrak ezartzera xedatutako eremuak dira. Kalifikazio horri dagokionez, ezarpen horrek lurren sestra gainean izango duen eraginarekin, eta, hala dagokionean, sestrapean edo lurraren beraren gainetik –lurrean eragin gabe– izango duenarekin, loturik dagoela ulertu behar da.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik dago kasu bakoitzari dagokion hiri-zerbitzu motari erantzuteko nahitaezko eraikinak eraikitzea.

Eraiki beharreko eraikin eta instalazioek, oro har, gai honetan indarrean dagoen lege-xedapenetan kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza-arau bereizietara egokituko dira.

Era berean, kontuan hartuko dira bai Plan honetan bertan, bai plan horren garapenean bultzatutako plangintzan, bai gai honetan indarrean dagoen legedian aurreikusi eta araututako bestelako baliabide eta proiektuetan, kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza- eta ezarpen-arauak ere.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: zerbitzu-azpiegituretako erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Ekipamendu-erabilerak eta eremu hauetako berezko helburuekin bateragarri diren gainerakoak.

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkien ondorioetarako eta eremu gisa, eremu hauek erabilera publikoko eremuari dagokion izaera izango dute. Horregatik, bada, azpiegitura horiek igarotzen dituzten ingurune materialek (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurrek ere titulartasun publikoa izango dute, udalerriko hiri-lur eta lurzoru urbanizagarrietan behinik behin.

Hori bai; eremu honetatik igarotzen diren edo eremu hau erabiltzen duten zerbitzuak emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da, kasu bakoitzean.

* Otros usos compatibles y/o al servicio de los objetivos planteados en la zona. Se incluyen entre ellos, con carácter excepcional y previa justificación de la conveniencia de su implantación, los usos terciarios en las modalidades y condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

* Se consolidan los usos diversos de los equipamentales (incluidos los residenciales, terciarios, etc.) preexistentes en zonas globales de esta tipología, en las condiciones establecidas en el marco del régimen urbanístico fijado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2.000.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona bien de uso público bien de uso privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

1.2.4.5. G Sistema general de infraestructuras de servicios.

A. Definición.

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter general. Su calificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos, además de, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la construcción de las edificaciones precisas para atender al tipo de servicio urbano del que se trate en cada caso.

Con carácter general, las edificaciones e instalaciones a construir responderán al régimen de edificación singularizado establecido en cada caso en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Asimismo, se estará en cada caso al régimen de edificación e implantación establecido bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación vigente en la materia.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.

— Usos compatibles o admisibles:

Usos de equipamiento, así como los restantes compatibles con los objetivos propios de esta zona.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes y como tal zona, la condición propia de una zona de uso público. Precisamente por ello, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los servicios que transcurran por dicha zona o hagan uso de la misma será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

EK\CV GAO-I-2018-07902

1.3. 3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATU ETA ARAUTZEKO ARAUBIDE OROKORRA

11. artikulua. Erabilera xehatuko eremuak eta horien sistematizazioa.

Kalifikazio xehatuaren araubide orokorrak hiri-lur eta lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako udalerriko lurretan eragiten du eta erabilera xehatuko eremuetan ondorengo oinarrizko mota hauek bereiziz sistematizatzen da; oinarrizko mota horiek, berriz, jarraian azalduko diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, horietako bakoitza eraikuntza eta erabilera araubide espezifiko bati lotua:

A. Bizitegi-erabilerako partzelak.

A.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak.

A.2. Dentsitate gutxiko eraikuntzak dituzten bizitegi-partzelak.

B. Jarduera ekonomikoetarako erabilera-partzelak.

B.1. Partzela industrialak.

B.2. Hirugarren sektoreko erabileretako partzelak.

C. Landako erabileretako partzelak.

C.1. Babes bereziko partzelak.

C.2. Ingurumena hobetzeko partzelak. Zabortegia.

C.3. Baso-eremua.

C.4. Nekazaritza-eremua.

C.5. Lur azaleko uren babes-eremua.

C.6. Baldintza gainjarriak.

C.6.1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten guneak.

C.6.2. Korridore ekologikoen sarea.

C.6.3. Paisaia gutxi aldaturik duten eremuak.

C.6.4. Uholde arriskuko eremuak.

C.6.5. Gune akustikoak.

D. Komunikabide sistemak.

D.1. Bide-sareen sistema.

D.1.1. Bide-sare probintziala.

D.1.2. Herri barruko bideak.

D.1.3. Bidegorriak.

D.1.4. Aparkalekuak.

D.1.5. Espaloiak eta oinezkoen bideak.

D.1.6. Landa-eremuetako bide eta errepideak.

D.2. Trenbide-komunikazioetako sistema.

D.2.1. Trenbide-sare arrunta.

D.2.2. Abiadura handiko trenbide-sarea.

E. Espazio libreen sistemak.

E.1. Hiriko espazio libreak.

E.2. Landa-eremuetako espazio libreak.

E.3. Ibai-ibilguak – Errekak.

F. Komunitate-ekipamenduetako sistemak.

F.1. Komunitate-ekipamendu zehaztu gabeko partzelak.

F.2. Irakaskuntza-ekipamenduko partzelak.

F.3. Kirol-ekipamenduko partzelak.

F.4. Administrazio- eta erakunde-ekipamenduko partzelak.

F.5. Osasun- eta laguntza-ekipamenduko partzelak.

1.3. CAPÍTULO 3. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 11. Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización.

El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la diferenciación de los siguientes tipos básicos de zonas de uso pormenorizado, las cuales contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen específico de edificación y uso:

A. Parcelas de Uso Residencial.

A.1. Parcelas Residenciales de Edificación Abierta.

A.2. Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

B. Parcelas de Uso para Actividades Económicas.

B.1. Parcelas Industriales.

B.2. Parcelas de Uso Terciarios.

C. Parcelas de Usos Rurales.

C.1. Parcelas de Especial Protección.

C.2. Parcelas de Mejora Ambiental. Vertedero.

C.3. Zona Forestal.

C.4. Zona Agrícola.

C.5. Zona Protección de Aguas Superficiales.

C.6. Condicionantes superpuestos.

C.6.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

C.6.2. Red de corredores ecológicos.

C.6.3. Zonas con paisaje poco alterado.

C.6.4. Areas inundables.

C.6.5. Areas Acústicas.

D. Sistemas de Comunicaciones.

D.1. Sistema de Redes Viarias.

D.1.1. Viario Provincial.

D.1.2. Vías Urbanas.

D.1.3. Bidegorri.

D.1.4. Aparcamientos.

D.1.5. Aceras y recorridos peatonales.

D.1.6. Carreteras y Caminos rurales.

D.2. Sistema de Comunicación Ferroviaria.

D.2.1. Red Ferroviaria Común.

D.2.2. Red Ferroviaria de Alta Velocidad.

E. Sistemas de Espacios Libres.

E.1. Espacios Libres Urbanos.

E.2. Espacios Libres Rurales.

E.3. Cauces Fluviales - Regatas.

F. Sistemas de Equipamiento Comunitario.

F.1. Parcelas de Equipamiento Comunitario No Determinado.

F.2. Parcelas de Equipamiento Docente.

F.3. Parcelas de Equipamiento Deportivo.

F.4. Parcelas de Equipamiento Administrativo e Institucional.

F.5. Parcelas de Equipamiento Sanitario y asistencial.

EK\CV GAO-I-2018-07902

F.6. Ekipamendu soziokulturaleko eta jolas-ekipamenduko partzelak.

F.7. Erlijio-zentroak.

F.8. Zerbitzu publikoetako ekipamenduen partzelak.

G. Zerbitzu-azpiegituren sareak.

G.1. Ur-horniduraren sarea.

G.2. Estolda-sarea eta hondakin-uren arazketa.

G.3. Hornidura elektrikoaren sarea.

G.4. Telekomunikazio-sareak.

G.5. Gas-hornidurako eta -banaketarako sarea.

3. Plangintza xehatuak erabilera xehatuko eremu-aldaera berriak zehaztu ahal izango ditu, eremu horiei egokitutako eraikuntza- eta erabilera-araubide bereziaren arabera.

12. artikulua. Erabilera xehatuko eremuetako eraikuntza-, erabilera- eta jabari-araubide orokorra.

1.4. Bizitegi-erabilerako A partzelak.

1.4.1. A.1 partzelak. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak.

A. Definizioa eta tipologia-modalitateak.

Tipologia ireki edo bakartuetako eraikuntzek, edota albotik atxikitakoek okupatu ohi duten edo okupa dezaketen partzela mota da; eraikuntza horiek, sarbide bertikaletako gune komun baten gainean bertikalki eta horizontalki elkartutako etxebizitzetara xedatutakoek, eraikuntza modulu bat edo bat baino gehiago eratu eta zazpi etxebizitza edo gehiago izaten dituzte. Eraiki gabeko guneak izan ditzakete, edo ez.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzungo diete:

— Dokumentu honetako 51. artikuluan eta ondorengoetan azaldutako eraikuntza itxura arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzaren eraikuntza-arau espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, erretiroak, solairu-kopurua, garaiera, etab.), Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritakoak.

— Partzela berean eraikin bat baino gehiago ipini ahal izango da, eta baimendurik dago erabilera komuneko gune eta zerbitzu-elementuak dituztela komunitateak eratzea.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzan agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako eginkizunak bete behar dituzten eraiki gabeko guneak badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, edo indarrean dagoen legedian, edo Plan honetan bertan eta plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzetan, ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak:

Partzela honetako erabilera-arau orokorrek, partzela mota honen bi modalitateei dagozkienek, honako parametro hauei erantzuten diete:

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

F.7. Centros Religiosos.

F.8. Parcelas de Equipamiento de Servicios Públicos.

G. Redes de Infraestructuras de Servicios.

G.1. Red de Abastecimiento de Agua.

G.2. Red de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

G.3. Red de Suministro Eléctrico.

G.4. Redes de Telecomunicaciones.

G.5. Red de Abastecimiento y Distribución de Gas.

3. El planeamiento pormenorizado podrá definir nuevas variantes de zonas de uso pormenorizado en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

Artículo 12. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las zonas de uso pormenorizado.

1.4. Parcelas A de Uso Residencial.

1.4.1. Parcelas A.1. Residencial de edificación abierta.

A. Definición y modalidades tipológicas.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, y con un número de viviendas igual o superior a siete viv. Podrán o no disponer de espacios no edificados.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en los artículos 51 y siguientes de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

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

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

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

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

C. Régimen general de uso:

El régimen general de uso de esta parcela, incluidas las dos modalidades de la misma, responde a los siguientes parámetros:

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Baimendurik dago aurreko erabilera horri lotutako eraiki gabeko guneetan erabilera horren beraren erabilera lagungarriak ezartzea: sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen deposituak, etab.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan: bulego-erabilera; hotel-erabilera; merkataritza-erabilerak –«1.» eta «2.» kategoriak; kategoria handiagoko ostalaritza-erabilerak, baldin eta indarrean dauden udal-ordenantzek edo/eta gai horretan bultzatuko direnek baimentzen badituzte–; eta osasun- eta laguntza-erabilerak.

Kasu bakoitzean, erabilera horien baimena bizitegi-erabilerekin bateragarri direla justifikatzearen baldintzapean dagoela pentsatuko da.

Baimendurik dago, halaber, aipatutakoak baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak ezartzea, baldin eta dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan espresuki hala aurreikusten bada, jarraian azalduko diren baldintzetan eta hedadurarekin:

* Kasu guztietan justifikatu egin beharko da ingurune hartan ezartzeko egokia dela eta ez duela ondorio kaltegarririk eragingo.

* Hala dagokionean, etxebizitzetan eta dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan mota guztietako eragozpenak eta erasanak saihesteko premiazko iritzitako neurri zuzentzaileak aldez aurretik zehaztu eta betetzeari loturik daudela pentsatuko da.

* Adierazitako betebehar horien arabera baimendutako merkataritza-erabilerak, zehazki, honako hauek dira:

* 3. kategoriako merkataritza-erabilera guztiak.

* 4. eta 5. kategorietako merkataritza-erabilerak, baldin eta inguruan nagusi diren bizitegi-erabileretan edo/eta erabilera horiekin bateragarri direnetan eragozpenik sortzen ez duten jarduerekin loturik badaude (altzari, etxetresna elektriko edo antzeko ezaugarri eta ondorioetako beste edozein produktu eta elementuren erakusketa eta salmenta).

Horrez gain, ostalaritza-erabileren ezarpena, hala dagokionean gaia arautzeko sustatuko den udal-ordenantzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

* Industria-erabilerak.

* «1.» kategoria: etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabilera gisa.

* «2.» kategoria: beronen ezarpena dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan baimendutakoan.

* Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

* Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

Bizitegi-erabilerekin bateragarri diren modalitateetan, erabilera horien ondoan edo mugan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan (Dokumentu honetako Laugarren Titulua) ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

— Usos característicos: Usos residenciales.

Se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior en los espacios no edificados vinculados al mismo -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

— Usos compatibles o admisibles:

* Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales –«1.ª» y «2.ª» categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen–; 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.

Se autoriza asimismo la implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías, siempre que así se prevea expresamente bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, en las condiciones y con el alcance que se exponen a continuación:

* Deberá justificarse en todo caso, la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, así como la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

* Se entenderá sujeta a la previa determinación y ejecución de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

* Los usos comerciales autorizados de conformidad con los indicados requisitos son concretamente los siguientes:

* Los usos comerciales de 3.ª categoría en toda su extensión.

* Los usos comerciales de 4.ª y 5.ª categorías, siempre que estén vinculados a actividades que no generen molestias en los usos residenciales predominantes en el entorno y/o que sean compatibles con los mismos (exposición y venta de muebles, electrodomésticos o cualesquiera otros productos y elementos de similares características y afecciones).

Además, la implantación de usos de hostelería se ajustará a los criterios establecidos en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia.

* Usos industriales.

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

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

* Usos aparcamiento y garaje.

* Usos de equipamiento comunitario.

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

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

EK\CV GAO-I-2018-07902

1.4.2. A.2 partzelak. Dentsitate gutxiko bizitegi-partzelak.

A. Definizioa.

Blokean edo bakarturik, tipologia irekiko eta garapen gutxiko eraikuntzek okupatu ohi duten edo okupa dezaketen partzelak dira; etxebizitza-erabilerara xedatutako eraikuntzak dira gehienbat, gune komun bertikal edo autonomoetatik sarrera dutela, eta eraikuntza-modulu bat edo bat baino gehiagorekin.

Bloke tipologiakoak izanez gero, gehienez ere sei (6) etxebizitza izango dituzte. Lehenagoko eta finkatutako eraikuntzak, etxe atxiki tipologiakoak, dituzten partzelak izanez gero, kopuru hori handitu egin ahal izango da.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Dokumentu honetako 51. artikuluan eta ondorengoetan azaldutako eraikuntza itxura arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzaren eraikuntza-arau espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, erretiroak, solairu-kopurua, garaiera, etab.), Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo honako Plan honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoak.

Lehenagoko eta finkatutako garapenak eta eraikuntzak izanez gero, Plan Orokor honetako Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan ezarritakoa kontuan hartuko da, lehengo baldintza orokorrekin bat ez datozen egoerak finkatu ahal izango baitituzte.

— Nolanahi ere, ondoan lorategiak edo eraiki gabeko guneak izan beharko dituzte.

— Partzela berean eraikin bat baino gehiago egon edo/eta ipini ahal izango da, eta baimendurik dago erabilera komuneko gune eta zerbitzu-elementuak dituztela komunitateak eratzea.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzan agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako eginkizunak bete behar dituzten eraiki gabeko guneak badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, edo indarrean dagoen legedian, edo Plan honetan bertan eta plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzetan, ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Partzela mota honetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Baimendurik dago sestra gaineko eraiki gabeko guneetan aurreko erabilera horren erabilera lagungarriak ezartzea: sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen deposituak, etab.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Honako modalitate hauetan: bulegoak; hotel-erabilera; merkataritza-erabilerak –«1.» eta «2.» kategoriak; kategoria handia-

1.4.2. Parcelas A.2. Residencial de baja densidad.

A. Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo, y con uno o varios módulos de edificación.

En el supuesto de tratarse de tipología de bloque, el número máximo de viviendas será de seis (6) viv. Dicha cantidad podrá ser superior en el supuesto de parcelas con edificaciones de tipología adosada existentes y consolidadas.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los parámetros siguientes:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en los artículos 51 y siguientes de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

Tratándose de los desarrollos y edificaciones preexistentes y consolidados se estará a lo establecido bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, que podrán consolidar situaciones no acordes con las anteriores condiciones generales.

— Deberán disponer, en todo caso, de jardines o espacios no edificados anejos.

— En una misma parcela podrán existir y/o emplazarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

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

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

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

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

— Usos compatibles o admisibles:

* Usos terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales –«1.ª» y «2.ª» categorías; usos hosteleros de categoría su-

EK\CV GAO-I-2018-07902

goko ostalaritza-erabilerak, baldin eta indarrean dauden udal-ordenantzek edo/eta gai horretan bultzatuko direnek baimentzen badituzte–; eta osasun- eta laguntza-erabilerak.

Kasu bakoitzean, erabilera horien baimena bizitegi-erabilerekin bateragarri direla justifikatzearen baldintzapean dagoela pentsatuko da.

Aipatutakoak baino kategoria handiagoak dituzten merkataritza-erabileren ezarpena berariaz aurreikusi beharko da, edo dagokion Arau Partikularrean, edo plangintza xehatuan bestela. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri ahal izateko aldez aurretik zehaztu eta hartu beharko dira etxebizitzetan eta dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan mota guztietako eragozpenak eta erasanak saihesteko premiazko iritzitako neurri zuzentzaileak.

Horrez gain, ostalaritza-erabileren ezarpena, hala dagokionean gaia arautzeko sustatuko den udal-ordenantzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

* Industria-erabilerak.

* «1.» kategoria: etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabilera gisa.

* «2.» kategoria: beronen ezarpena dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan baimendutakoan bakarrik.

* Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

* Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

Ondoan edo mugan, bizitegi-erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan (Dokumentu honetako Laugarren Titulua) ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

1.5. Jarduera ekonomikoetako erabileretarako B partzelak.

1.5.1. B.1 partzelak. Industria-erabilera.

A. Definizioa.

Batez ere tipologia trinko edo bakartuko industria-eraikuntzak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo bati baino gehiagori lotutakoak, ezartzera xedatutako partzelak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzungo diete:

— Dokumentu honetako 90. artikuluan eta ondorengoetan azaldutako eraikuntza itxura arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzaren eraikuntza-arau espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, erretiroak, solairu-kopurua, garaiera, etab.), Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo honako Plan honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoak izango dira.

— Partzelazioari, eraikuntzen banaketari –baita eraikuntzen banaketa horizontalari ere– eta hainbat jardueren partzela- eta eraikuntza-okupazioari dagokionez ere, kontuan hartuko da aipatutako Arau Partikularrean eta plangintza xehatuan ezarritakoa.

— Partzela bakoitzak ibilgailuentzako sarbide zuzena izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –gune horien jabekideak aurrez aurre dauden partzeletako edo lokaletako titularrak izan daitezke–, eta zamalaperior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen–; 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 pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

Además, la implantación de usos de hostelería se ajustará a los criterios establecidos en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia.

* Usos 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.

* Usos de garaje y aparcamiento.

* Usos de equipamiento comunitario.

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

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

1.5. Parcelas B de Uso para Actividades Económicas.

1.5.1. Parcelas B.1. Uso Industrial.

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en los artículos 90 y siguientes de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

— También se estará a lo dispuesto en dichos Norma Particular y planeamiento pormenorizado en lo referente a la parcelación, la división de las construcciones, incluso en cuanto a su división horizontal, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

— Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales

EK\CV GAO-I-2018-07902

netarako dagokion gunea ere bai; gune hauek, Plan honetan edo plangintza xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzan agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta partzela horiek sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako erabili behar diren eraiki gabeko guneak badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, indarrean dagoen legediak eta Plan honek berak eta plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzek gaiari buruz ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Partzela mota honetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzungo diete:

— Erabilera bereizgarriak: industria-erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Etxebizitza-erabilera.

Partzelako industriaren erabilera lagungarri modura bakarrik; erregistroan, industria horri loturik egongo da, eta gehienez ere etxebizitza bat (1) 2.000 m^2tik gorako partzela bakoitzeko. Edonola ere, etxebizitza baimendu aurretik, justifikatu egin beharko da uztartuko den jardueraren izaerarekin izango duen lotura.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

* 4. kategoria arteko merkataritza-erabilerak, 4. kategoriakoak barne.

* Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, baldin eta kanpotik jendetza handirik erakartzen ez badute.

* Bulego-erabilerak, industria-jarduerekin loturarik izan gabe kanpotik jendetza handiak erakar ditzaketenak izan ezik.

* Jolas-jarduerak, baldin eta kanpotik jendetza handirik erakartzen ez badute.

* Hirugarren sektoreko bestelako modalitateak, industria-jarduerekin loturarik izan gabe kanpotik jendetza handiak erakar ditzaketenak izan ezik.

* Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

* Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

Industria-jardueretatik kanpoko jendetzak erakarriko ez dituzten modalitate guztietan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan (Dokumentu honetako Laugarren Titulua) ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

que den frente a ellos-, y, del correspondiente espacio de carga y descarga; estos espacios deberán cumplimentar los requisitos establecidos bien en este Plan bien en el planeamiento pormenorizado.

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

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

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

C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos industriales.

— Usos compatibles o admisibles:

* Uso de vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela de dimensión superior a 2.000 m^2. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

* Usos terciarios.

* Usos comerciales, hasta 4.ª categoría, incluida.

* Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

* Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

* Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

* Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

* Usos de aparcamiento y garaje.

* Uso de 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 usos no incluidos en las modalidades anteriores.

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

EK\CV GAO-I-2018-07902

1.5.2. B.2 partzelak. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Definizioa.

Batez ere hirugarren sektoreko erabileretarako tipologia trinko edo bakartuko eraikuntzak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo bati baino gehiagori lotutakoak, ezartzera xedatutako partzelak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Partzela hauetako eraikuntzek, egokitu zaizkien erabilera baldintza espezifikoen arabera, edo Plan honetako dagokion Arau Partikularrean, edo plangintza xehatuan araututako araubide berezi bati erantzungo diote.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzan agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako erabili behar diren eraiki gabeko guneak badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, indarrean dagoen legedian eta Plan honetan bertan eta plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzetan gaiari buruz ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Partzela mota honetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritza-erabilerak barne, partzela horiek dauden erabilera orokorreko eremuan baimendutako kategoria guztietan.

Nolanahi ere, indarrean dagoen Ekonomia-jardueretarako eta merkataritza ekipamenduetako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako baldintzak kontuan hartuz gero, merkataritza-ekipamendu handi bat jartzeko aukera Plan honetan ezarritako eskakizunak betetzearen baldintzapean egongo dela pentsatu beharko da. Eta plan honetan ezarritakoaren arabera, hona hemen gehienezko neurriak: 40.000 m^2ko azalera garbia zabalguneari dagokionez, eta 13.000 m^2(s).

— Erabilera onargarriak:

* Industria-erabilerak:

* «1.» kategoria: etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabilera gisa.

* «2.» kategoria: beronen ezarpena dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan baimendutakoan.

* Salbuespen gisa, 3. kategoriako industria-erabilerak Arau kasu bakoitzean ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan ezarri ahal izango dira, baldin eta Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan berariaz baimentzen bada. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri ahal izateko aldez aurretik zehaztu eta hartu egin beharko dira dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan mota guztietako eragozpenak eta erasanak saihesteko premiazko iritzitako neurri zuzentzaileak.

1.5.2. Parcelas B.2. Usos Terciarios.

A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

— Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

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

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre 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 en la legislación vigente, y en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas las categorías autorizadas en la correspondiente zona de uso global en la que se integren estas parcelas.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo establecido en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m^2 de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m^2(t).

— Usos admisibles:

* Industriales:

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

* «2.ª» categoría: Cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

* Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito urbanístico bien en el planeamiento de desarrollo, podrán implantarse usos industriales de «3.ª» categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en cada caso Norma. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

EK\CV GAO-I-2018-07902

* Etxebizitza-erabilera, dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan, baldin eta partzelako hirugarren sektoreko erabilera bereizgarriekin bateragarri bada.

* Garajea.

* Komunitate-ekipamendua, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

1.6. D partzelak. Komunikabide sistemak.

1.6.1. D.1 partzelak. Bide-sareen sistema.

1.6.1.1. D.1.1 partzelak. Bide-sare probintziala.

A. Definizioa.

Probintzia mailako azpiegiturek eratutako eremuak dira, mugikortasunerako erabilitako bitartekoa edonolakoa izanda ere (ibilgailua, motorizatua, etab.), baldin eta komunikabide eta mugikortasun horrek ardatz edo bide-elementu linealen bat eskatu eta erabiltzen badu. Erabili beharreko komunikazioetako eta mugikortasunerako erak dagozkien plan eta proiektu berezietan zehaztutakoak izango dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, errepideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik; hala nola, babes-markesinak autobus-geltokietan; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak; erregai-horniduraraako guneak eta bestelakoak.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Ibilgailu-zirkulazioa (publikoa).

— Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak: sorospen-postuak; zerbitzuguneak eta erregai-horniduretarakoak; aparkaleku- eta atseden-eremuak; eta beste batzuk.

— Aparkalekua.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

— Erabilera publikoko partzelak (Gipuzkoako Foru Aldundia).

1.6.1.2. D.1.2 partzelak. Herri barruko bideak.

A. Definizioa.

Herri mailako azpiegiturek eratutako eremuak dira, mugikortasunerako erabilitako bitartekoa edonolakoa izanda ere (ibilgailua, motorizatua, etab.), baldin eta komunikabide eta mugikortasun horrek ardatz edo bide-elementu linealen bat eskatu eta erabiltzen badu. Erabili beharreko komunikazioetako eta mugikortasunerako erak dagozkien plan eta proiektu berezietan zehaztutakoak izango dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako guneak eta garajeak, eta herri mailako bideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik; hala nola, autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; eta zerbitzuguneak eta erregai-horniduretarakoak.

* Vivienda, en las condiciones establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.

* Garaje.

* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

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

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

1.6. Parcelas D. Sistema de Comunicaciones.

1.6.1. Parcelas D.1. Sistema de Redes Viarias.

1.6.1.1. Parcelas D.1.1. Viario Provincial.

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter provincial, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (Rodado, motorizado, etc.) y siempre que dicha comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal. Los modos de comunicación y movilidad a utilizar serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

B. Régimen General de Edificación.

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

C. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Circulación Rodada (público).

— Circulación Peatonal (público).

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

— Aparcamiento.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen Jurídico:

— Parcelas de Uso Público (Diputación Foral de Gipuzkoa).

1.6.1.2. Parcelas D.1.2. Vías Urbanas.

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (Rodado, motorizado, etc.) y siempre que dicha comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal. Los modos de comunicación y movilidad a utilizar serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos.

B. Régimen General de Edificación.

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

— Ibilgailu-zirkulazioa (publikoa).

— «Bidegorria» (publikoa).

— Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

— Aparkalekua (publikoa).

Erabilera onargarriak:

— Erabilera bereizgarrien erabilera lagungarriak, hala nola, zerbitzuguneak, erregai-horniduretarakoak, eta beste batzuk.

— Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.

— Garajea (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

— Erabilera publikoko partzelak (Anoetako udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia).

1.6.1.3. D.1.3 partzelak. Bidegorriak.

A. Definizioa.

Herri mailako azpiegiturek oinezkoen eta motorrik gabeko ibilgailuen (bizikletak, etab.) zirkulaziorako eratutako eremuak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako guneak eta garajeak, eta herri mailako bideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

— Bidegorria (publikoa).

Erabilera onargarriak:

— Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.

— Garajea (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

— Erabilera publikoko partzelak (Anoetako udala).

1.6.1.4. D.1.4 partzelak. Aparkalekuak.

A. Definizioa.

Garajeen eta garaje horiei dagozkien erabilera lagungarrien eraikuntzara xedatutako partzelak dira; era horretan, xedapen hori izango da partzela horien kalifikazio xehatua erabakitzeko erreferentzia-puntu nagusia.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik dago, sestra gainean nahiz sestrapean, garajeetara eta garaje horien erabilera lagungarrietara xedatutako eraikuntzak eraikitzea. Eraikuntza horien araubide orokorra, helburu horretara xedatutako partzela bakoitzean indarrean dagoen plangintzan kasu bakoitzean eta berariaz ezarritakoa izango da.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: garaje- eta aparkaleku-erabilerak.

C. Régimen General de Uso.

Usos característicos:

— Circulación Rodada (público).

— »Carril Bici» (público).

— Circulación Peatonal (público).

— Aparcamiento (público).

Usos admisibles:

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

— Usos provisionales con autorización municipal.

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen Jurídico:

— Parcelas de Uso Público (Ayuntamiento de Anoeta y Diputación Foral de Gipuzkoa).

1.6.1.3. Parcelas D.1.3. Bidegorri.

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local para el tránsito de peatones y vehículos sin motor (Bicicletas, etc.).

B. Régimen General de Edificación.

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

C. Régimen General de Uso.

Usos característicos:

— Carril Bici (público).

Usos admisibles:

— Usos provisionales con autorización municipal.

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen Jurídico:

— Parcelas de Uso Público (Ayuntamiento de Anoeta).

1.6.1.4. Parcelas D.1.4. Aparcamientos.

A. Definición.

Parcela destinada a la construcción de edificaciones de garaje, además de a los correspondientes usos auxiliares del anterior, de manera que ese destino constituye el referente principal para la determinación de la calificación pormenorizada de la misma.

B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la construcción, tanto sobre como bajo rasante, de edificaciones destinadas a garaje, así como a usos auxiliares del mismo. El régimen general de esas edificaciones será el establecido en cada caso y de manera específica en el planeamiento vigente en cada una de las parcelas objeto de ese destino.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de garaje y aparcamiento.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Erabilera bateragarri edo onargarriak: aurreko horien erabilera lagungarri eta osagarriak.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, partzela honek, garajearen beraren izaera publikoa edo pribatua eta titulartasuna kontuan hartuta, erabilera publikoko edo pribatuko eremuari dagokion izaera izango du.

Gai horri dagokionez, Plan honetako Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan xedatutakoa kontuan hartuko da, kasu bakoitzean eta hala dagokionean.

1.6.1.5. D.1.5 partzelak. Espaloiak eta oinezkoen bideak.

A. Definizioa.

Herri mailako azpiegiturek oinezkoen zirkulaziorako eratutako eremuak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako guneak eta garajeak, eta herri mailako bideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

— Oinezkoentzako erabilera (publikoa).

Erabilera onargarriak:

— Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.

— Garajea (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

— Erabilera publikoko partzelak (Anoetako udala).

1.6.1.6. D.1.6 partzelak. Landa-eremuetako bide eta errepideak.

A. Definizioa.

Mugikortasunerako erabilitako bitartekoa edonolakoa izanda ere (ibilgailua, motorizatua, etab.), landa-ingurunean kokaturik dauden herri mailako azpiegiturek eratutako eremuak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntza bazterturik dago, landa-eremuetarako ezarritako mugen barruan lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako guneak izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

— Ibilgailu-zirkulazioa (publikoa).

— «Bidegorria» (publikoa).

— Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

Erabilera onargarriak:

— Erabilera lagungarri baimenduak.

— Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

— Dagozkion ondorioetarako, partzela honek erabilera publikoko edo pribatuko eremu bati dagokion izaera izango du.

— Usos compatibles o admisibles: Usos auxiliares y complementarios de los anteriores.

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

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una zona de uso bien público bien privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio garaje y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

1.6.1.5. Parcelas D.1.5. Aceras y recorridos peatonales.

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local para el tránsito de peatones.

B. Régimen General de Edificación.

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

C. Régimen General de Uso.

Usos característicos:

— Uso peatonal (público).

Usos admisibles:

— Usos provisionales con autorización municipal.

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen Jurídico:

— Parcelas de Uso Público (Ayuntamiento de Anoeta).

1.6.1.6. Parcelas D.1.6. Carreteras y caminos rurales.

A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras de carácter local cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (Rodado, motorizado, etc.) y ubicadas en el medio rural.

B. Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, dentro de los límites establecidos para las zonas rurales.

C. Régimen General de Uso.

Usos característicos:

— Circulación Rodada (público).

— »Carril Bici» (público).

— Circulación Peatonal (público).

Usos admisibles:

— Usos Auxiliares auttorizados.

— Usos provisionales con autorización municipal.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

D. Régimen Jurídico:

— A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una zona de uso bien público bien privado.

EK\CV GAO-I-2018-07902

1.6.2. D.2 partzelak. Trenbide-komunikazioetako sistema.

1.6.2.1. D.2.1 partzelak. Trenbide-sare arrunta.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioetako azpiegitura orokorrek osatzen dituzten eremuak dira, azpiegitura horien berezko edo/eta zerbitzurako instalazio eta elementuak barne (geltokiak, geralekuak, etab.).

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik daude trenbide erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak, bai eta horien erabilera lagungarriak ere, indarrean dagoen sektoreko legedian ezarritako baldintzetan.

Baimendurik daude, halaber, partzela mota honetan bateragarri edo onargarri diren erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak ere.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: trenbide-erabilera.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Trenbide-erabileraren erabilera lagungarriak, gai honetan indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera.

Bestelako komunikabide-erabilerak ere baimendurik daude, garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarri badira.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena, hirigintza-plangintzan ezarritakoetara ez ezik, gai honetan indarrean dagoen legedian araututako irizpide eta baldintzetara ere egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.6.2.2. D.2.2 partzelak. Abiadura handiko trenbide-sarea.

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioetako azpiegitura orokorrek, abiadura handiko sare berrikoek, osatzen dituzten eremuak dira, azpiegitura horien berezko edo/eta zerbitzurako instalazio eta elementuak barne (geltokiak, geralekuak, etab.).

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik daude trenbide erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak, bai eta horien erabilera lagungarriak ere, indarrean dagoen sektoreko legedian ezarritako baldintzetan.

Baimendurik daude, halaber, partzela mota honetan bateragarri edo onargarri diren erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak ere.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: abiadura handiko trenbide-erabilera.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Trenbide-erabileraren erabilera lagungarriak, gai honetan indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera.

Bestelako komunikabide-erabilerak ere baimendurik daude, garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarri badira.

1.6.2. Parcelas D.2. Sistema de Comunicación Ferroviaria.

1.6.2.1. Parcelas D.2.1. Red Ferroviaria Común.

A. Definición.

Zona conformada por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos ferroviarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles o admisibles en esta parcela.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Uso ferroviario.

— Usos compatibles o admisibles:

Usos auxiliares del ferroviario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

Se autorizan asimismo otros usos de comunicaciones, incluido el de garaje, siempre que sean compatibles con los ferroviarios.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

1.6.2.2. Parcelas D.2.2. Red Ferroviaria de Alta Velocidad.

A. Definición.

Zona conformada por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria de la nueva red de Alta Velocidad, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

B. Régimen general de edificación.

Se autorizan las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos ferroviarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles o admisibles en esta parcela.

C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Uso ferroviario Alta Velocidad.

— Usos compatibles o admisibles:

Usos auxiliares del ferroviario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

Se autorizan asimismo otros usos de comunicaciones, incluido el de garaje, siempre que sean compatibles con los ferroviarios.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena, hirigintza-plangintzan ezarritakoetara ez ezik, gai honetan indarrean dagoen legedian araututako irizpide eta baldintzetara ere egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.7. E partzelak. Espazio libreen sistema.

1.7.1. E.1 partzelak. Hiriko espazio libreak.

A. Definizioa.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian, dagozkion lege-estandarrak aplikatzearen ondorioz horrelako espazioetako herriko sarea eta orokorra antolatzeko ezarritako ezaugarriak (dimentsioak, etab.) dituzten espazio libreek izango dute honako izaera hau.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har eraikuntzak debekaturik daude, garrantzi txikiko eta tipologia bereziko eraikuntzak –area bakoitzerako modu berezian baimendutako erabilerei lotutakoak– izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Aisiara eta jolasera xedatutako espazio libreetako erabilera.

Erabilera onargarriak:

— Garrantzi txikiko merkataritza-erabilerak, area bakoitzerako arautu eta baimendutakoak, emakida modura.

— Komunitate-ekipamendua.

— Garajeak (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.

— Noizean behin, lur gaineko aparkaleku-erabilera Udalaren jabetzako lurretan.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabekoak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.7.2. E.2. Landa-eremuetako espazio libreak.

A. Definizioa:

Aisiara, hedapenera eta oro har atsedenera xedatutako espazioak dira; erabilera orokor horretara xedatutako lurrak, udal jabetzakoak ez direnak, desjabetuz eskuratuko dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, espazio libreetako erabilerarekin lotutakoak eta behar-beharrezkoak –parkeak– izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

— Espazio libreak.

— Komunitate-ekipamendua, kirol, jolas, hezkuntza eta zerbitzu publikoak modalitateetan, horien ezarpena xedaturik eta xehaturik dagoenean area bakoitzean.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, maila txikian eta aire zabaleko jolas-erabilerak modalitateetan.

— Zerbitzu-azpiegitura erabilera, ur-hornidura modalitatean.

— Nekazaritzako eta basoko erabilerak.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

1.7. Parcelas E. Sistema de Espacios Libres.

1.7.1. Parcelas E.1. Espacios Libres Urbanos.

A. Definición.

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (Dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de este tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

B. Régimen General de Edificación.

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

C. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Uso de Espacios Libres destinados a ocio y expansión.

Usos admisibles:

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

— Equipamiento Comunitario.

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

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

Usos prohibidos:

— Los no autorizados de manera expresa.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

1.7.2. E.2. Espacios Libres Rurales.

A. Definición:

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

B. Régimen General de Edificación.

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

C. Régimen General de Uso.

Usos característico:

— Espacios Libres.

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

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

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

— Agrarios y Forestales.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu ez direnak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.8. E.3 partzelak. Ibai-ibilguak.

A. Definizioa:

Oro har, ibai-ibilguen tratamendua, gai honetan indarrean dagoen legedian edo, hala badagokio. EAEko Isurialde Kantauriarreko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean, 1998ko abenduaren 22an behin-betiko onartutakoan, ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Espazio libreak, errekek duten egoeraren eta sektoreko legedi aplikagarriak (Uren Legea eta Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPS) ezarritako arauen arabera.

Erabilera debekatuak:

— Sektoreko legedi aplikagarriak baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.9. F partzelak. Komunitate-ekipamenduetako sistemak.

1.9.1. F.1 partzelak. Komunitate-ekipamendu zehaztu gabea.

A. Definizioa:

Definizio zehatzik ez duten ekipamendu-eremuak dira; garapen-plangintzaren ardura izan ohi da horiek definitzea, edo aurreikusi gabeko Plan Bereziek zehazten dituzte bestela.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Komunitate-ekipamendua (modalitate guztietan. Hala dagokionean, arauketa berezi osagarriak ezarriko dira «Area» bakoitzerako).

Erabilera onargarriak:

— Etxebizitza (ekipamendu-erabileraren erabilera lagungarri gisa).

— Komunitate-egoitza.

— Hirugarren sektoreko erabilerak; arauketa berezia izango dute area bakoitzerako.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.2. F.2 partzelak. Irakaskuntza-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa. Ekipamendua egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

Usos prohibidos:

— Los expresamente no autorizados.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

1.8. Parcelas E.3. Cauces Fluviales.

A. Definición:

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes y arroyos de la C.A.V., Vertiente Cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

B. Régimen General de Edificación.

Excluida.

C. Régimen General de Uso.

Uso característico:

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

Usos prohibidos:

— Todas las no autorizadas por la legislación sectorial aplicable.

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

1.9. Parcelas F. Sistemas de Equipamiento Comunitario.

1.9.1. Parcelas F.1. Equipamiento Comunitario No Determinado.

A. Definición:

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

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

Usos admisibles:

— Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento).

— Residencia Comunitaria.

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

1.9.2. Parcelas F.2. Equipamiento Docente.

A. Régimen General de Edificación.

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Irakaskuntza-ekipamendua, modalitate guztietan.

Erabilera onargarriak:

— Etxebizitza bat (1) ikastetxe bakoitzeko eta komunitate-egoitza, erabilera nagusiaren erabilera lagungarri gisa.

— Komunitate-ekipamendua (gainerako kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinak diren zerbitzu publikoetako ekipamendu-erabilerak izan ezik).

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.3. F.3 partzelak. Kirol-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa. Ekipamendua egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Kirol-ekipamendua (herritar guztien zerbitzura).

Erabilera onargarriak:

— Etxebizitza (kirol-ekipamenduko erabileraren erabilera lagungarri gisa).

— Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel-erabilera (berariazko arauketa eta baimena eremu bakoitzerako) eta ostalaritza-erabilerak aldaeretan, erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarri gisa biak.

— Komunitate-ekipamendua (erabilera bereizgarriarekin bateragarri diren kategoria eta aldaera guztietan).

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.4. F.4 partzelak. Administrazio- eta erakunde-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, normalean berariazko antolamendu-proiektu baten xede izan ohi dena. Izango duen erabilera zehatzaren arabera sektoreko legedi aplikagarrira egokitu beharko du, eta dagozkion arau partikularretan ezarritako baldintzetara ere bai. Administrazio-ekipamendua egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Administrazio- eta erakunde-ekipamendu publikoa.

Erabilera onargarriak:

— Hirugarren sektorekoak oro har.

— Komunitate-ekipamenduko bestelako modalitate bateragarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa.

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Docente en todas sus modalidades.

Usos admisibles:

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

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

1.9.3. Parcelas F.3. Equipamiento Deportivo.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

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

Usos admisibles:

— Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento deportivo).

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

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

1.9.4. Parcelas F.4. Equipamiento Administrativo e Institucional.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Administrativo e Institucional Público.

Usos admisibles:

— Terciarios en general.

— Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Titularidad pública.

EK\CV GAO-I-2018-07902

1.9.5. F.5 partzelak. Osasun- eta laguntza-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa. Egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Osasun- edo laguntza-ekipamendua.

Erabilera onargarriak:

— Erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak.

— Etxebizitza eta egoitza kolektiboa (ekipamenduarekiko erabilera lagungarri gisa).

— Komunitate-ekipamendua (gainerako kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinak diren zerbitzu publikoetako ekipamendu-erabilerak izan ezik).

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.6. F.6 partzelak. Ekipamendu soziokulturala eta jolaserakoa.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eremu garatu edo garapen berriko hauetan, berariazko antolamendu-proiektuaren xede diren hainbat tipologiako eraikuntzak ezarri edo finkatu dira. Izango duten erabilera zehatzaren arabera sektoreko legedi aplikagarrira egokitu beharko dute, eta dagozkien Arau Partikularretan ezarritako baldintzetara ere bai. Egun duten eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Ekipamendu soziokulturala eta jolaserakoa.

Erabilera onargarriak:

— Hirugarren sektorekoak oro har.

— Komunitate-egoitza.

— Komunitate-ekipamenduko bestelako modalitate bateragarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.7. F.7 partzelak. Erlijio-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har garaturik dauden eremu hauetan, finkatu eta are katalogatu ere egin dira erabilera bereizgarrira xedatutako eraikuntza bereziak. Handitze-lan xumeak baimendu dira, eraikuntzako irisgarritasunari konponbidea emateko.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Erlijio-ekipamendua, modalitate guztietan.

Erabilera onargarriak:

— Komunitate-egoitza.

— Hirugarren sektoreko hainbat modalitate: bulegoa, erakusketa-aretoak, etab.

— Komunitate-ekipamenduko bestelako modalitate bateragarriak, hala nola, erlijio-heziketa, irakaskuntza, laguntza, etab.

1.9.5. Parcelas F.5. Equipamiento Sanitario y Asistencial.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Sanitario o Asistencial.

Usos admisibles:

— Usos auxiliares del uso predominante.

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

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

1.9.6. Parcelas F.6. Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

Usos admisibles:

— Terciarios en general.

— Residencia Comunitaria.

— Otras modalidades de equipamiento comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Titularidad tanto privada como pública.

1.9.7. Parcelas F.7. Equipamiento Religioso.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Religioso en sus distintas modalidades.

Usos admisibles:

— Residencia Comunitaria.

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

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

EK\CV GAO-I-2018-07902

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun pribatua.

1.9.8. F.8 partzelak. Zerbitzu publikoetako ekipamendua.

A. Definizioa.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa. Egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Zerbitzu publikoetako ekipamendua, area bakoitzerako era berezian ezarritako modalitateen arabera.

Erabilera onargarriak:

— 1. kategoriako industria erabilerak, hirugarren sektorekoak edo komunitate-ekipamenduko bestelako modalitateak, erabilera bereizgarriarekin bateragarri direnak, area bakoitzerako ezarriko diren baldintzetan.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa.

1.10. G. partzelak. Zerbitzu-azpiegituretako sareak.

1.10.1. G.1 partzelak. Ur-horniduraren sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, ur-hornidura zerbitzuari zuzenean atxikitakoak izan ezik; eraikuntza hauek, erabilera mota honetako berezko eraikuntza bereizien tipologiakoak izango dira.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Ur-hornidura zerbitzua.

Erabilera onargarriak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da.

1.10.2. G.2 partzelak. Estolda-sarea eta hondakin-uren arazketa.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, hondakin-uren arazketa eta estolderia zerbitzuari zuzenean atxikitakoak izan ezik; hala nola, araztegia, ponpaketa-estazioa, etab. Dituzten ezaugarriengatik, Arau hauetako bosgarren tituluan instalazio eta jarduera industrialei buruz xedatutakora egokituko dira.

B. Erabilera-arauak.

Erabilera bereizgarria:

— Hondakin-urak bideratu, aurre-tratatu eta tratatzea.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Titularidad privada.

1.9.8. Parcelas F.8. Equipamiento de Servicios Públicos.

A. Definición.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

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

Usos admisibles:

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

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Titularidad pública.

1.10. Parcelas G. Redes de Infraestructuras de Servicios.

1.10.1. Parcelas G. 1. Red de Abastecimiento de Agua.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Servicio de Abastecimiento de Agua.

Usos admisibles:

— Usos auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

1.10.2. Parcelas G.2. Red de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen de Uso.

Uso característico:

— Conducción, pretratamiento y tratamiento de aguas residuales.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Erabilera onargarriak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da.

1.10.3. G.3. partzelak. Hornidura elektrikoaren sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, argi-indarra ekoiztu eta banatzeko zerbitzuari zuzenean atxikitako eraikinak eta instalazioak izan ezik; eraldatze estazioak eta zentroak, etab.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Argi-indarra ekoiztu, eraldatu eta banatzea. Erabilera baimenduak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak –hala nola, hirugarren sektorekoak, bulegoak modalitatean– eta etxebizitza (instalazioaren zaintzari lotua).

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da.

1.10.4. G.4 partzelak. Telekomunikazio-sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, telekomunikazio zerbitzuari zuzenean atxikitako eraikinak eta instalazioak izan ezik (antenak, telefonoguneak, etab.).

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Telekomunikazioetara xedatutako instalazioak, telefonia.

Erabilera onargarriak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da.

Usos admisibles:

— Los auxiliares del uso característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

1.10.3. Parcelas G.3. Red de Suministro Eléctrico.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Producción, transformación y distribución de energía eléctrica. Usos autorizados:

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

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

1.10.4. Parcelas G.4. Red de Telecomunicaciones.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Instalaciones destinadas a las telecomunicaciones, telefonía.

Usos admisibles:

— Los Auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

EK\CV GAO-I-2018-07902

1.10.5. G.5 partzelak. Gas-hornidurako eta -banaketarako sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, erabilera bereizgarriari zuzenean atxikitako eraikinak eta instalazioak izan ezik.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

— Gas naturalaren banaketa.

Erabilera onargarriak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da.

1.11. 4. KAPITULUA. HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA

13. artikulua. Kalifikazio orokorra eta horren zehaztapena.

Anoetako udalerriari dagokion kalifikazio orokorraren araubidea, Plan honetan izaera horrekin finkatutakoa da. Araubide hori eratzen duten aurreikuspenak, zehazki, honako dokumentu hauetan ageri dira:

— Titulu eta Dokumentu honetako «2. Kalifikazio Orokorra» izenburuko aurreko kapituluan.

— Plan Orokor honen «2.2» Dokumentuan sartu diren Hirigintza Esparruetarako Arau Partikularren «3.» atalean.

— Dokumentu honetako izaera horretako gainerako aurreikuspenetan.

— «0.3. Zonakako banaketa orokorra», «0.6. Bide-azpiegiturak» eta «0.7. Zerbitzu-azpiegiturak» izenburuetako planoetan.

14. artikulua. Lotura arauemailea eta kalifikazio orokorra berraztertzeko araubidea.

1. Irizpide orokorrak.

Plan Orokor honetan ezarri diren kalifikazio orokorraren araubidea arautzeko erabakiek plangintza orokorrari dagokion maila dute.

Lerrun eta izaera horiek berberak dituzte artikulu honetako hurrengo ataletan azalduko diren araubide horren berregokitzeirizpideek ere.

Horregatik, hain zuzen ere, Plan honetan ezarritako kalifikazio orokorreko aurreikuspenak irizpide horien arabera berregokitzeak ez du ekarriko Plan Orokor honetan horri buruz ezarritako araubidea aldatzea.

Irizpide horietara doitu ez diren berregokitzeak, bestalde, Plan horren aldaketa modura hartuko dira ondorio guztietarako, eta horrek aldez aurretik planaren aldaketa-espedientea egitea eskatuko du.

2. Berregokitzeak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eremu orokorren mugaketan.

Hurrengo atalean azalduko denari kalterik egin gabe eta, hala dagokionean, Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat harturik, Plan Orokor honen garapenean hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian bultzatuko den plangintza xehatuak egokitzapenak egin ahal izango ditu

1.10.5. Parcelas G.5. Red de Abastecimiento y Distribución de Gas.

A. Régimen General de Edificación.

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

B. Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Distribución de Gas Natural.

Usos admisibles:

— Usos Auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

C. Régimen jurídico.

Siempre que se trate de zonas públicas, este régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran, así a los propios terrenos integrados en la zona. Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación del servicio será en todo caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

1.11. CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 13. La calificación global y su determinación.

El régimen de calificación global del término municipal de Anoeta es el definido, con esa naturaleza, en este Plan. En concreto, está conformado por las previsiones incluidas en:

— El anterior capítulo «2. Calificación Global» de este mismo Título y Documento.

— El apartado «3» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, incluidas en el Documento «2.2» de este Plan General.

— Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo Documento.

— Los planos «0.3. Zonificación global, «0.6. Infraestructuras viarias, y «0.7. Infraestructuras de servicios.

Artículo 14. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de la calificación global.

1. Criterios generales.

Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Plan General tienen el rango propio del planeamiento general.

También tienen esos mismos rango y condición los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.

Precisamente por ello, el reajuste de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan de acuerdo con esos criterios no supondrá una alteración del régimen establecido a ese respecto en este Plan General.

Por su parte, los reajustes que no se adecuen a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho Plan, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

2. Reajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.

Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimi-

EK\CV GAO-I-2018-07902

Plan Orokor honek bereizi eta mugatutako eremu orokorren mugapenean, sistema orokorrak barne, plangintza xehatu horren xede-esparruaren barruan.

Oro har, berregokitze horien ondorioek ezin izango dute eragindako eremu bakar baten azalera hasieran zuena baino % 5tik gora gehitu edo murriztu.

Oro har eta osagarri modura, Plan Orokor honen garapenean plan honetan bertan mugatutako esparruen antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko plangintzak, Plan honetan aurreikusitako bide sistema orokorraren ibilbidea ere berregokitu ahal izango du ukitutako esparrutik igarotzerakoan, proposatutako antolamendu xehatura egokitzeko. Edonola ere, dagozkion berregokitzeen baimena izateko aldez aurretik behar bezala justifikatu beharko da, alde batetik, bide-sare orokorraren ibilbide berria –dagozkion eginkizunak behar bezala eta arrazoizko baldintza orokorretan betetzeko– eta, bestetik, proposatutako antolamendu xehatua, egokiak direla. Horren arabera, berregokitze horiek eraginak izango dituzte edo izan ditzakete eremu orokorren mugaketan, aipatutako bide-sare orokorrari loturik.

Eragin horiek handiagoak izan daitezke Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean berariaz horrela aurreikusitako kasuetan.

Dena den, egokitzapen horien ondorengo espazio libre orokorren azalera ez da inolaz ere Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izango.

3. Berregokitzeak Plan Orokor honetan aurreikusitako plangintza xehatuari dagokion xede-esparruaren mugaketan eta beste gai batzuetan.

Hala dagokionean Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat harturik, Plan Orokor honen garapenean hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian bultzatuko den plangintza xehatuak egokitzapenak egin ahal izango ditu plangintzaren beraren xede-esparruen mugaketan, baina mugaketa horren azalera % 5tik gora handitu edo murriztu gabe.

Egokitzapen horiek eremu orokorren mugaketara eta ukitutako lurren sailkapenera hedatu ahal izango dira, eremu eta sailkapen horiek edonolakoak izanda ere, aipatutako ehunekoaren barruan betiere.

Aipatutako arrazoi objektibo horiek zerikusia izan dezakete aipatutako aurreikuspenak errealitate fisikoari egokitu edo moldatzeari, proposatutako hirigintza-helburuak modu hobe eta eraginkorragoan lortzeari edo gaiari buruz interesgarri iritzitako beste edozein arrazoiri lotutako baldintzekin.

Dagozkien udal-zerbitzuek aldez aurretik ebaluatuko dituzte, bai egokitzapen horien, bai egokitzapen horiek justifikatzen dituzten arrazoien egokitasuna eta arrazionaltasuna.

Dena den, egokitzapen horien ondorengo espazio libre orokorren azalera ez da inolaz ere Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izango.

4. Berregokitzeak lurzoru urbanizaezineko eremu orokorren mugaketan.

A. Jarraian adieraziko diren salbuespenekin, beste mota bateko eremu orokorretan txertatutako lurrak, dagokien obraproiektuaren eta sistema orokorretako elementuen bidez, zuzenean atxikitzea erabaki ahal izango da. Dena dela, atxikipen hori ez da inolaz ere Plan Orokor honetan dagokion sistema orokorrerako iritzitako azalera osoaren % 5 baino handiagoa izango, eta dagokion herri-lan edo urbanizazio proiektuan behar bezala justifikatu beharko da.

Irizpide horren berariazko aplikazio gisa, horiei itsatsirik elementu funtzionalak edo errepidearen zerbitzukoak –zerbitzuguneak, sorospen-postuak, autobus-geltokiak, aisia-eremuak

tación de las zonas globales, incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por el Plan General dentro del ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado.

Con carácter general, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5 % de la superficie originaria de cada una de ellas.

Complementariamente, con carácter general, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General para la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos delimitados en él podrá reajustar el trazado del sistema general viario proyectado en este Plan a su paso por el ámbito afectado, con el fin de adecuarlo a la ordenación pormenorizada propuesta. En todo caso, la autorización de los correspondientes reajustes se entenderá condicionada a la previa y debida justificación de la idoneidad, por un lado, del nuevo trazado del viario general para el cumplimiento de su función en las debidas y razonadas condiciones generales, y, por otro, de la ordenación pormenorizada planteada. En consonancia con ello, esos reajustes incidirán o podrán incidir en la delimitación de las zonas globales asociadas al referido viario general.

Esas afecciones podrán ser superiores en los casos en los que así se prevea de forma expresa en la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

3. Reajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado previsto en este Plan General y en otras cuestiones.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5 %.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquellas y ésta, siempre dentro del citado porcentaje.

Las citadas razones objetivas podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación o adaptación de las citadas previsiones a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualesquiera otras razones que a ese respecto se estimen de interés.

La conveniencia y la racionalidad tanto de dichos ajustes como de las razones justificativas de las mismas serán previamente evaluadas por los correspondientes servicios municipales.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

4. Reajustes en la delimitación de zonas globales del suelo no urbanizable.

A. Con las salvedades que se exponen a continuación, podrá acordarse la afección directa, mediante el correspondiente proyecto de obra y por elementos de los sistemas generales, de terrenos integrados en otro tipo de zonas globales. En todo caso, esa afección no podrá exceder en ningún caso de un 5 % de la superficie total estimada para el correspondiente sistema general en este Plan General, y habrá de ser debidamente justificada en el correspondiente proyecto de obra pública o de urbanización.

Como aplicación específica de ese criterio, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras - estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobu-

EK\CV GAO-I-2018-07902

eta bestelakoak– ipini ahal izango dira sistema orokor horietarako kalifikatutako lurzoruetatik kanpo dauden lurzoruetan, nahiz eta ezarpen hori berariaz baimendurik gabe egon aipatutako lurzoru horietan. Hori dela-eta, aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorrek duten atxikipen-esparruaren hedapen gisa hartuko da, eta lehen aipatutako mugetara egokitu beharko da.

Aipatutako salbuespenek eragina dute, bai babes bereziko edo ibai-ibilguen babeserako eremu orokorretan, bai baldintza gainjarritakoren batek ukitutako esparruetan, txertaturik dauden lurretan. Kasu horietan, atxikipen mota horren bideragarritasuna edo bideragarritasunik eza aipatutako eremuak eta baldintzak arautzen dituen araubidearen testuinguruan aztertuko dira, eta ukitutako lurrei dagokien babes edo/eta erabilera araubidearekin bateragarri direla justifikatzen denean bakarrik emango zaie dagokien baimena.

B. Lehengo salbuespen berberekin, komunikabide eta zerbitzu-azpiegitura sistema orokorretako elementuen atxikipenek aipatutako % 5a gainditu ahal izango dute lurzoru urbanizaezineko beste eremu orokor batzuetan txertaturik dauden lurretan, baldin eta atxikipen horiek behar bezala ebaluaturik eta justifikaturik badaude helburu horretarako bultzatu beharreko plangintza berezian.

Testuinguru horretan, plangintza berezi horrek aipatutako sistema orokorren eta proposatutako berregokitzeek ukitutako lurren zonakako banaketa orokorra aldatu ahal izango du, sistema orokor horien diseinua egokitzeko.

5. Txertaturik dauden eremu orokorreko araubide orokorrarekin bat ez datozen lehengo eraikinen finkapena.

Hirigintza Esparruei buruzko Arau Partikularrek lehendik dauden eraikinak, kokaturik dauden erabilera orokorreko eremuaren eraikuntza- eta erabilera-arau orokorrekin bat ez datozenak eta egokitu gabe daudenak, finkatu ahal izango dituzte.

15. artikulua. Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra.

Anoetako udalerriko hiri-lurren eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio xehatuko araubidea, honako Plan honetan edo plan honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan izaera horrekin finkatutakoa da. Zehazki, honako hauek aplikatu izanaren ondorio da:

A. Titulu eta Dokumentu honetako aurreko «3.» kapituluan, bertan bereizitako erabilera xehatuko eremu bakoitzerako ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

B. Eraikuntza-itxura eta erabilera arautzeko baldintza orokorrak, Dokumentu honetan bertan (Laugarren Titulua) ezarritakoak.

C. Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako «4. Hirigintza araubide xehatua» atalean adierazitako erabakiak.

D. Plan Orokor honen «0.4. Zonakako banaketa xehatuaren planoak» dokumentuko planoetan adierazitako aurreikuspenak.

E. Hiri-lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian, Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarri diren izaera horretako aurreikuspenak.

F. Oro har eta, hala dagokionean, egoki iritzitako salbuespenei kalterik egin gabe, udalerriko herriko sistema sareko ekipamendu pribatuaren estandarra –indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusitakoa (kontuan hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 57. eta 79. artikuluetan xedatutakoa)–, bai B.2 edo F.1 eta F.8 motatako partzela xehatuetan (titulartasun pribatua edo ondare izaera dutenak), bai irabazizko beste edozein tipologiakoetan bete daitekeela pentsatuko da, baldin eta partzela horiek leges, áreas de ocio y otros-, adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas generales, 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.

Las citadas salvedades inciden en terrenos integrados bien en zonas globales de protección especial o de protección de cauces fluviales, bien en ámbitos afectados por alguno de los condicionantes superpuestos. En esos casos, la viabilidad o inviabilidad de ese tipo de afecciones será analizada en el contexto del régimen regulador de las citadas zonas y condicionantes, procediéndose a su autorización exclusivamente en el supuesto de justificarse que aquellas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

B. Con esas mismas salvedades, las afecciones de los elementos de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras de servicios en terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable podrán exceder del citado 5 % siempre que las mismas sean debidamente evaluadas y justificadas en el correspondiente planeamiento especial a promover con ese fin.

En ese contexto, dicho planeamiento especial podrá modificar la zonificación global de los citados sistemas generales y de los terrenos afectados por los reajustes planteados, con el fin de reajustar el trazado de aquellos.

5. Consolidación de edificaciones preexistentes no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

Las Normas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 15. Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada.

El régimen de calificación pormenorizada de los suelos urbano y urbanizable del término municipal de Anoeta es el definido, con esa naturaleza, bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En concreto, es el que resulta de la aplicación de:

A. El régimen general de edificación, uso y dominio establecido en el anterior capítulo «3» de este mismo título y Documento para cada una de las zonas de uso pormenorizado diferenciadas en él.

B. Las condiciones generales reguladoras de la forma de edificación y de uso, establecidas en este mismo Documento (Título Cuarto).

C. Las determinaciones incluidas en el apartado «4 Régimen urbanístico pormenorizado» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

D. Las previsiones incluidas en los planos del documento «0.4. Planos de zonificación pormenorizada» de este Plan General.

E. Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable.

F. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, se entenderá que el estándar de equipamiento privado de la red de sistemas locales del municipio previsto en la legislación urbanística vigente (Se ha de tener en cuenta lo dispuesto en, entre otros, los artículos 57 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) puede cumplirse en parcelas pormenorizadas bien de tipología B.2. o F.1 y 8 (de titularidad privada o carácter patrimonial), bien de cualquier otra tipología lucrativa, siempre que las mismas

EK\CV GAO-I-2018-07902

dia horretan halako ekipamendutzat (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, laguntza, erlijioa, etab.) jotzen diren erabilerak hartzerik izaten badute.

Ondorio horietarako eta oso-osorik edo partzialki horietara xedatu ote diren kontuan hartu gabe, aipatutako erabileretara berariaz xedatuko diren partzela horien eraikigarritasuna zenbatuko da halako estandar modura, baldin eta eraikigarritasun hori bada estandar horren erreferentziazko parametroa, eta ez lurzorua.

G. Herriko sistema sarearen zuzkidurak antolatzeko eta indarrean dagoen legedian horri buruz ezarritako estandarrak, aparkaleku eta landaretza arloetan proposatutakoak barne, betetzeko, kontuan hartuko dira, besteak beste, jarraian azalduko diren honako baldintza hauek, helburu horretarako erreferentziatzat hartu beharreko lurralde-esparrua identifikatu eta mugatzeari dagokionez:

a) Hasiera batean eta indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legea garatzeko bultzatutako legedian bestelako irizpiderik ezartzen ez bada, aipatutako estandarrak aplikagarritzat joko dira finkatu gabeko hiri-lurretan, batetik, eta lurzoru urbanizagarrietan, bestetik.

b) Hirigintza estandarren, uztailaren 3-ko 123/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera, hasiera batean eta modu orokorrean, finkatu gabeko lurzoruetan proposatzen diren hiri-garapenei lotutako herriko zuzkidura estandarrak gauzatu eta betetzeko erreferentziazko lurralde-esparrua, lurzoru horiek txertaturik dauden Hirigintza Esparruak eratzen duela pentsatuko da.

Era berean, erreferentziazko lurralde-esparru hori dagokion Hirigintza Esparrutik kanpoko beste lur batzuetara ere hedatutzat hartu ahal izango da, baldin eta behar bezalako zehaztasunez justifikatzen bada ezarri beharreko herriko zuzkidura publiko berriak beste lur horiei ere zerbitzua emango diela, besteak beste, fisikoki bata bestetik gertu edo bata bestearen ondoan daudelako.

Horri dagokionez, dagokion Hirigintza Esparru osoak eta, hala dagokionean, hirigintza-garapen berriari lotutako esparru horren kanpoko gainerako lurrek, herriko sistema sarea antolatu eta gauzatzeko neurriak zehazteko erreferentziazko lurralde-esparrua eratzen dutela uste da, sare horrek, bertan txertatutako zuzkidura berri eta guzti, esparru horri osoari zerbitzua ematen eta emango diola uste baita, eta garapen horrek eragindako hirigintza-onurak esparru osora zabalduko direla. Horren arabera, dagozkion urbanizazio-lanak gauzatu eta ordaintzeko betebeharrek ere lurralde-proiekzio edo/eta hedadura hori izan behar dute.

Aipatutako ondorioetarako erreferentziazko lurralde-esparrua honako hauetan identifikatu eta mugatuko da modu eraginkor eta zehatzean:

— Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza xehatuan bertan, baldin eta plangintza hori egitea beharrezkoa bada edo/eta beharrezkotzat jotzen bada.

— Jarduketa integratuko esparruetan eragin beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa gauzatu eta izapidetzeko testuinguruan.

— Urbanizazio-proiektuetan, edo eraikuntza-proiektuetan beraietan ere bai, zuzkidura-jarduketen xede den hiri-lurrean proposatutako garapenetan.

c) Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako lurrak direnean, dagokion sektorea izango da helburu horretarako kontuan hartu beharreko esparrua, kasuaren arabera, sektore barruan sartutako sistema orokorrak baztertuz edo baztertu gabe.

d) Landaretza alorrean aurreikusitako estandarra irizpide horietara egokituz gauzatu eta beteko da, bai eta jarraian adieraziko diren beste bi hauetara egokituz ere.

puedan acoger usos que dicha legislación considera como tal equipamiento (comerciales, culturales, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.).

A esos efectos, con independencia de su destino total o parcial a los mismos, se computará como tal estándar la edificabilidad de esas parcelas que se destine específicamente a los citados usos, siempre que la misma y no el suelo sea el parámetro de referencia del estándar.

G. A los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y de la cumplimentación de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, se tendrán en cuenta, entre otras, las condiciones que se exponen a continuación en lo referente a la identificación y delimitación del ámbito territorial a considerar como referencia con esa finalidad:

a) En principio, y salvo que la legislación que se promueva en desarrollo de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, establezca otro tipo de criterios, los citados estándares se consideran de aplicación en, por un lado, los suelos urbanos no consolidados y, por otro, los suelos urbanizables.

b) De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se considerará que el ámbito territorial de referencia a los efectos de la materialización y cumplimentación de los estándares de dotaciones locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelos urbanos no consolidados está conformado, en principio y con carácter general, por el Ámbito Urbanístico en el que se integran dichos suelos.

Asimismo, ese ámbito territorial de referencia podrá considerarse extendido a otros terrenos exteriores al correspondiente Ámbito Urbanístico, siempre que se justifique con el debido rigor que las nuevas dotaciones públicas locales a implantar también prestarán servicio a esos otros terrenos por, entre otras, razones de cercanía o colindancia física entre unos y otros.

Se considera a ese respecto que el conjunto del correspondiente Ámbito Urbanístico, junto con los restantes terrenos exteriores al mismo que, en su caso, se asocien al nuevo desarrollo urbanístico, constituye el ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de las medidas de ordenación y ejecución de la red de sistemas locales, al considerarse que esta red, incluidas las nuevas dotaciones a integrar en la misma, da y dará servicio al conjunto del citado ámbito, y que los beneficios urbanísticos derivados de ese desarrollo han de extenderse al conjunto. En consonancia con ello, las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes obras de urbanización han de tener asimismo esa proyección y/o extensión territorial.

La efectiva y precisa identificación y delimitación del ámbito territorial de referencia a los indicados efectos será efectuada:

— En el propio planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que su formulación resulte y/o se entienda necesaria.

— En el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos de actuación integrada.

— En los proyectos de urbanización o incluso en los propios proyectos de edificación en los desarrollos planteados en suelo urbano objeto de actuaciones de dotación,.

c) Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, el ámbito a considerar con dicho fin será el sector correspondiente, excluidos o no, según sea el caso, los sistemas generales incluidos en el sector.

d) La materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación se adecuará a esos mismos criterios, además de a los dos que se indican a continuación.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Alde batetik, aipatutako landaretza ezartzearen aurreikuspenak lur pribatuetan nahiz publikoetan izan dezake eragina, lur horien hirigintza-kalifikazioa edozein izanik ere.

Bestetik, lur publikoak direnean, landaretza herriko sistema sarean (espazio libreak, ekipamendu-partzelak, bide-sarea, etab.) nahiz sistema orokorretan (espazio libreak, ekipamendu-partzelak, bide-sarea, etab.) txertatutako lurretan ezarri ahal izango da.

H. Gai honetan indarrean dauden lege-xedapenek bestelako irizpideak ezartzen dituzten kasuetan izan ezik, etxebizitzak eta etxebizitzen eranskinak eraikitzera xedatutako eta babes publikoko edozein araubideri lotutako lur jakin batzuen kalifikazio xehatuak honako hedapen hauek izango ditu:

a) Dagokion bizitegi-partzelako lursail guztietara hedatuko da, partzelako sestra gaineko nahiz sestrapeko hirigintzako eraikigarritasun osoa aipatutako araubideari loturik dagoen kasuetan.

b) Partzelako lurren zati espezifiko batera hedatuko da, araubide horri loturik dauden etxebizitza eta eranskinei uztartutakora, araubide horri loturik partzela horretako sestra gaineko nahiz sestrapeko hirigintzako eraikigarritasunaren zati jakin bat bakarrik dagoenean.

Testuinguru horretan, baldin eta honako Plan Orokor honek, edo plangintza xehatuak, edo aurreko plan horien garapenean sustatutako bestelako xedapenek –Ordenantzak barne– dituzten aurreikuspenek berekin ekartzen badute partzelan lehendik dagoen edo egin asmo den eraikuntzaren zati bat aipatutako babes publikoko araubideari lotzea, aurreikuspen horiek eraikuntzaren zati horri lotutako partzelako lur zatiaren edo ehunekoaren hirigintza kalifikazioa –helburu horretarako– dakartela pentsatuko da.

16. artikulua. Hiri-lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.

1. Egikaritza zuzeneko esparruak.

Plan Orokor honen erabakiz dagokien antolamendu xehatua duten hiri-lur gisa sailkatutako esparruak, Plan Orokor honen egikaritza zuzeneko esparrutzat hartuko dira, eta horietan guztietan planean ezarritako antolamendu-aurreikuspenak zuzenean gauzatuko dira.

Edonola ere, egikaritza zuzeneko esparru modura hartzeak ez du baztertuko –esparru osorako edo zati baterako– xehetasun-azterketak, hirigintzako jarduketa-programak, banaketa orekatzeko proiektuak edo hirigintzako lan-proiektuak egitea eskatu ahal izatea. Eta hori esparruaren berrantolamendurako plan berezi baten balizko izapidetzea alde batera utzi gabe.

2. Antolamendu xehatu geroratuko esparruak.

Honako Plan honek antolamendu xehaturik erabaki ez duen esparru guztietan, dagokien garapen plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da helburu horrekin, bai indarrean dagoen legedian, bai Plan honetan bertan –gaiari buruzko Arau Partikularrak barne– ezarritako baldintzetan eta irizpideen arabera.

3. Plan berezien formulazioa.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan eta indarrean dagoen legedian gaiari buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori erdietsi dutenetan, egoki iritzitako plan bereziak egingo edo/eta egin ahal izango dira, ezarritako antolamendu xehatua zehaztu, aldatu edo osatu ahal izateko.

Nolanahi ere, plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egiturazko antolamendua errespetatu beharko dute, araudi honetan ezarritako antolamendu horri buruzko berregokitze-tarteei kalterik egin gabe.

Por un lado, la previsión de implantación de la citada vegetación podrá incidir tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos.

Por otro, tratándose de terrenos públicos, la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

H. Salvo en los supuestos en los que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan otro tipo de criterios, la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para su destino a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a cualquier régimen de protección pública se extenderá:

a) A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al indicado régimen.

b) A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en los supuestos en los que tan sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en otras disposiciones, incluidas Ordenanzas, promovidas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación existente o proyectada en una parcela al citado régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística, con ese fin, de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada a esa parte de la edificación.

Artículo 16. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.

1. Ámbitos de ejecución directa.

Los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del Plan General, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación –para la totalidad o parte del ámbito– de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización. Y eso sin descartar la eventual tramitación de un plan especial para su reordenación.

2. Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.

En todos aquellos ámbitos en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

3. Formulación de planes especiales.

A. En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Sin perjuicio de los márgenes de reajuste de la misma establecidos en la presente normativa, esos planes especiales deberán respetar en todo caso la ordenación estructural establecida en este Plan General.

EK\CV GAO-I-2018-07902

B. Baliteke plan berezien esparruak eta ukitutako Hirigintza Esparruak berdinak ez izatea. Kasu horretan, plan bereziak aukera hori behar bezala justifikatu, izenburuan bertan egoera horretaz berariaz ohartarazi, Plan Orokor honetan ondorio horietarako ezarritako erabakien testuinguruan egingo diren antolamendu-proposamenak –intentsitatea barne– behar bezala justifikatu eta Hirigintza Esparru bakoitzean izango duen eragina zehaztu beharko du. Era berean, dagokion Arau Partikularrean kasu bakoitzean ezarritako zuzkidura baldintzak ere bete beharko ditu.

C. Ondorioak izango dituzten lursail guztiak edo/eta plangintza berezietako xede diren hiri-garapenei lotutako herriko sistema sareko zuzkidura publiko osoaren –aparkalekuak eta landaretza barne– antolamendurako beharrezko izango direnak, plan berezi horien esparruan txertatuko dira, legez dagozkien estandarrak bete izanaren ondorioetarako.

Horretarako, aipatutako esparruaren mugaketa aurreko 15. artikuluko «G» atalean adierazi diren irizpideetara egokituko da.

Hori dela-eta, Plan Orokor honetan helburu horretarako aurreikusitako plan berezien esparrua, Plan honetan berariaz mugatutakoaz gain, aipatutako herriko zuzkidura horien antolamendurako behar izango diren gainerako lur guztiek ere eratzen dutela pentsatuko da.

Parametro horien arabera mugatua, plan berezi horien xede-esparrua etena edo etengabea izan daiteke.

4. Xehetasun-azterketen formulazioa.

A. Lerrun handiagoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzen itxura fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua indarrean dagoen hirigintza-legedian eta Plan honetan ezarritako baldintzetan eta mugen barruan aldatzeak justifikatu egingo du xehetasun-azterketak egitea.

Formulazio hori ezinbestekoa izango da bai urbanizazioaren, bai eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan aurretik finkaturik ez badaude, eta hutsune horiek zuzen ditzaketen plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak egin eta izapidetzea aurreikusi ez bada behintzat.

B. Formulazio hori nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak, edo erabilera publikoko zortasuna duten partzela eraikigarrien zenbait zatitakoak, berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek partzela horietako edo beste batzuetako antolamendu-baldintzak aldatu eta antolamendua plangintzan ezarritakoaren arabera garatzerik ez dagoenean; bai eta jabari publikoko espazioetan garajeetarako sarbide-arrapalak aldatu edo berriak egin behar direnean ere.

C. Plangintza orokorrari, partzialari edo bereziari dagozkien erabakiak, aldez aurretik lerrun horretako plangintzak ezarri ez dituenak, ezin izango dira plangintza mota honen bitartez finkatu.

Horrela, ez da inolaz ere xehetasun-azterketarik egingo honako Plan Orokor honek egikaritza aurretik plangintza partziala edo berezia egitea derrigorrezkotzat ezartzen duen lurraldeetan, baldintza hori bete ez bada.

D. Eraikuntzen itxura fisikoa eta urbanizazioa zehaztu edo berregokitzean, lerrun handiagoko plangintzak ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahal izango dute, bai eta aldatu ere, Dokumentu honetako 18. artikuluan ezarritako kasuetan.

E. Eraikuntzen itxura fisikoa zehaztu edo berregokitzean, eraikuntza horien forma arautzen duten parametroak (eraikuntzaren garaiera eta solairu kopurua) aldatu ahal izango dituzte, Plan Orokor honetan horri buruz ezarritako araubide orokorreko irizpide arautzaileen barruan.

B. El ámbito de los planes especiales podrá no ajustarse al de los Ámbitos Urbanísticos afectados. En este caso, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en este Plan General, y precisar su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos afectados. Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

C. Se integrarán en el ámbito de dichos planes especiales la totalidad de los terrenos que resulten afectados y/o necesarios para la ordenación, a los efectos del cumplimiento de los correspondientes estándares legales, del conjunto de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales asociada a los desarrollos urbanos objeto de aquellos, incluidos los aparcamientos y la vegetación.

La delimitación, con ese fin, del citado ámbito se adecuará a los criterios expuestos en el apartado «G» del anterior artículo 15.

En ese sentido, el ámbito de los planes especiales previstos con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en ese Plan, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales.

Delimitado de acuerdo con esos parámetros, el ámbito objeto de dichos planes especiales podrá ser continuo o discontinuo.

4. Formulación de estudios de detalle.

A. La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este Plan, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

Dicha formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

B. Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

C. No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

D. Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla, en los casos establecidos en el artículo 18 de este mismo Documento.

E. Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones podrán modificar los parámetros reguladores de la forma de las mismas (altura y número de plantas de la edificación), dentro de los criterios reguladores del régimen general establecido a ese respecto en este Plan General.

EK\CV GAO-I-2018-07902

F. Dokumentu honetako 18.3 artikuluan aipatutakoekin zerikusia duten gaiei buruz izan ezik, Xehetasun Azterketek ez dute erabaki loteslerik izango plangintzaren egikaritza-araubideari –jarduketa sistemen aplikazioa, etab.–, egikaritza-aldi edo epeei, edota hirigintzako esku-hartze baten eragina izan dutenek prozesu urbanizatzailearen kostuak finantzatu beharrari buruz.

5. Antolamendu xehatu finkatua.

Plan Orokor honek lehen indarrean egon zen hirigintza plangintzan (nahiz plangintza orokorrean, nahiz plangintza partzial eta berezietan edota xehetasun-azterketetan) ezarritako antolamendu xehatua finkatu duen kasu guztietan, Plan honi erantsitakoa lehengo plangintza horrek zuenaren erakusgarri hutsa dela pentsatuko da.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez, Plan Orokor honen eta lehengo plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken honen ondorioak hartuko dira kontuan.

17. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.

1. Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako esparruetako antolamendu xehatua zehazteak, helburu horri dagokion plangintza xehatua –plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia– egin eta onartzea eskatzen du, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean, ezinbestekoa ez, baizik eta aukerakoa dela proposatzen den kasuetan izan ezik.

2. Dokumentu honetako aurreko 16. artikuluan ezarri diren berregokitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe, garapen-plangintza horrek derrigorrez errespetatu beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren aurreikuspenak.

3. Dagokion Arau Partikularrean epe luzeagoa edo laburragoa ezarri ezean, lurzoru mota honetan aurreikusitako plangintza xehatua, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik gehienez ere lau (4) urteko epean egin beharko da.

18. artikulua. Lotura arauemailea eta kalifikazio xehatuaren zehaztapenak berraztertzeko araubidea.

1. Jarraian adieraziko diren salbuespenekin, titulu honetako «Kalifikazio xehatua sistematizatu eta arautzeko araubide orokorra» izenburuko 3. kapituluan, eta dokumentu honetako «Partzela eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra» izenburuko hirugarren tituluan ezarritako zehaztapenek eratzen dute oinarrizko eraikuntza- eta erabilera-araubidea, erabilera xehatuko eremu edo partzela bereizietan.

Horregatik, zehaztapen horiek egiturazko antolamenduari dagozkion maila eta izaera dituzte, hain zuzen ere. Zehaztapen horien aldaketak, bada, lerrun eta izaera berberak izango dituen hirigintza-espedientea egitea eskatuko du.

Aipatutako salbuespenak, nahiz dagokion Arau Partikularrean, nahiz plangintza xehatuan egin daitezkeen zehaztapen horien berregokitzeekin, kasu bakoitzean ukitutako esparruen berezitasunetara egokitzeko soilik egin daitezkeenekin, loturik daude. Berregokitze horiek ez dute eraginik izango eremu horietako hirigintza-araubidearen oinarrizko ezaugarri eta baldintza arautzaileetan, eta, edonola ere, justifikazio zorrotza behar izango dute.

2. Plan Orokor honetan araututako erabilera xehatuko eremuen tipologiak, planaren garapenean bultzatutako plangintza xehatuak osatu ahal izango ditu, baldin eta hauei hirigintzako baldintza bereziak emateak haietatik bereiztea justifikatzen badu.

F. Salvo en lo referente a las cuestiones relacionadas con las mencionadas en el siguiente artículo 18.3 de este mismo Documento, los Estudios de Detalle no contendrán determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento –aplicación de sistemas de actuación, etc.–, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

5. Ordenación pormenorizada consolidada.

En todos aquellos supuestos en los que este Plan General consolida la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad (tanto en el planeamiento general como en los planes parciales y especiales y estudios de detalle), se entenderá que la incorporada a este Plan es un mero reflejo de la contenida en dicho planeamiento anterior.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y el planeamiento anterior, se estará a lo resultante de este último.

Artículo 17. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.

1. La determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado –planeamiento parcial y, en su caso, especial-, salvo en los supuestos en los que en la correspondiente Norma Particular de este Plan General se plantee su innecesariedad.

2. Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo 16 de este Documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

3. Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan plazos superiores o inferiores, el planeamiento pormenorizado previsto en esta clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

Artículo 18. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada.

1. Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones establecidas tanto en el anterior capítulo «3. Régimen general de sistematización y regulación de la calificación pormenorizada» de este mismo Título, como en el Título Tercero. Régimen general de edificación y uso de las parcelas edificables» de este mismo Documento, configuran el régimen básico de edificación y uso de las diversas zonas o parcelas de uso pormenorizado diferenciadas.

Precisamente por ello, esas determinaciones tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural. Su modificación requerirá la formulación de un expediente urbanístico de ese mismo rango y naturaleza.

Las citadas salvedades están relacionadas con el posible reajuste de las citadas determinaciones, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, con la exclusiva finalidad de adaptarlas a las particularidades propias del ámbito afectado en cada caso. Dichos reajustes no podrán afectar a las características y condiciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las citadas zonas, y habrán de ser objeto, en todo caso, de la debida y rigurosa justificación.

2. Las tipologías de zonas de uso pormenorizado reguladas en este Plan General podrán ser complementadas por el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, siempre que la asignación a las mismas de particulares condiciones urbanísticas justifique su diferenciación de aquellas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

3. Kalifikazio xehatuko zehaztapenak, honako Plan honetan edo planaren garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoak, xehetasun-azterketak eginez aldatu ahal izango dira, honako kasu hauetan:

— Partzela eraikigarrietako ordenantza bereizien berregokitzea, xehetasun-azterketen esku-hartze eremuari dagozkion gaietan.

Berregokitze hori, eraikuntzaren itxura arautzen duten parametroetara (garaiera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerrokadura eta sestretara ere hedatu ahal izango da, partzelako hirigintza-araubide orokorreko baldintza arautzaileetara egokitzeko testuinguruan betiere.

— Antolamendu xehatua egokitzea, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 73. artikuluan aurreikusitako irispidearekin.

Egokitze horren barruan dago antolamendu xehatua eragina jasango duten lurren eta inguruaren egoera material eta orografikoetara egokitzea ere, antolamenduaren oinarrizko ezaugarriak aldatzeko modurik izan gabe. Irabazizko partzeletara nahiz antolamendu horren ondoriozko zuzkidura publikoetara ere heda daiteke.

Zuzkidura publiko horiei dagokienez, aipatutako egokitzapenak berarekin ekar dezake zuzkiduren mugaketa zehatza berregokitzea, baina ez du inolaz ere ekarriko zuzkiduren azalera gutxitzea, ez eta horien baldintza kualitatiboak murriztea ere.

— Irabazizko erabileretara xedatuko diren partzela eraikigarrietarako ezarritako lursail multzoaren aldaketa, baina, lehen adierazitako salbuespenekin, partzela horien zonakako banaketa aldatzeko modurik izan gabe.

Aitzitik, azaleraren balizko handitzeak onartuko dira komunitate-ekipamenduko erabileretara xedatutako partzeletan.

Nolanahi ere, egindako proposamenen garrantzia kontuan hartuta, Udalak plangintza xehatuko espediente bat egitea eska dezake, nahiz eta proposamen horiek aurreko ataletan adierazitako baldintzetara egokitu.

4. Era berean, bide-sareko eta zerbitzu-azpiegituretako –orokorrak eta herrikoak– itxura-, diseinu- eta sestra-konponbideak, oro har, horien egikaritzarako gauzatutako obra-proiektuek Plan Orokor honetan ezarritako baldintza orokorren barruan berregokitzaketela pentsatuko da.

19. artikulua. Plangintza lurzoru urbanizaezinean.

1. Plangintza orokorrean berariaz aurreikusitako kasuetan ez ezik, proposatutako helburuak lortzeak hala justifikatzen duen kasu guztietan ere premiazko iritzitako plan bereziak –antolamenduari, babesari, etab.i buruzkoak– egin eta onartzeari ekingo zaio.

2. Bai indarrean dagoen hirigintza-legedian, bai Plan Orokor honetan bertan ezarritakoaren arabera, Udalak jarraian adieraziko diren jarduketen garapena eta egikaritza baldintzatu ahal izango du, antolamenduari, babesari, etab.i buruzko plan berezia aldez aurretik egin eta onartzearen, edo horrek izango duen ondorioaren baldintzapean jarriz. Horrela egin ahal izango da, besteak beste, honako kasu hauetan:

— Landa-eremuan kokatu behar diren onura publikoko eraikuntza eta instalazioen garapen eta egikaritzan.

— Lurraldeko antolamendu-baliabideetan edo hirigintza-plangintzan aurreikusita edo aurreikusi gabe egonik eta beste erabilera baimendu batzuen ezarpenean obra osagarri edo lagungarritzat ezin har daitezkeen azpiegiturako elementu berriak egitean: errepideak, ibai-ibilguetako kanalizazioak, zerbitzu-azpiegiturak ezartzea, urbanizazio-lanak egitea edota antzeko bestelako elementuak.

3. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

— Reajuste de las ordenanzas particularizadas de las parcelas edificables, en lo extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

— Adaptación de la ordenación pormenorizada con el alcance previsto en el artículo 73 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Esa adaptación incluye la adecuación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquella. Puede extenderse tanto a las parcelas lucrativas como a las dotaciones públicas resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a esas dotaciones públicas, la citada adecuación podrá conllevar el reajuste de su precisa delimitación, sin que en modo alguno pueda conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

— Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda modificarse su zonificación.

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

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

4. Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en este Plan General.

Artículo 19. Planeamiento en el suelo no urbanizable.

1. Además de en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento general, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes planes especiales de ordenación, protección, etc. que se estimen necesarios en todos aquellos supuestos en los que la consecución de los objetivos planteados lo justifique.

2. En consonancia con lo establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este mismo Plan General, el Ayuntamiento podrá condicionar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones que se indican a continuación tanto a la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial de ordenación, protección, etc., como a lo que resulte del mismo. Podrá procederse de esa manera en, entre otros, los siguientes supuestos:

— Desarrollo y ejecución de edificaciones e instalaciones de interés público que deban de emplazarse en el medio rural.

— Realización de nuevos elementos de infraestructura -carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares- estén o no previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, y no puedan ser considerados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Ezarri beharreko erabileren ezaugarri bereziek, egin beharreko garapenaren garrantziak, lurraldeak izan dezakeen eraldaketak, bide sistemaren gaineko eraginek edo bestelako faktoreek, jarduketaren hirigintza-txertaketa egokia eta lurraldeko paisaia-, ingurumen- eta natura-balioen babesa bermatuko dituen antolamendua aldez aurretik zehaztea aholkatzen dutenean.

Udal-erabakiak zehaztuko du antolamendua egitearen ekimena eskatzaileari ote dagokion, ala ekimen hori Udalak beretzat gordeko ote duen; edonola ere, Plan Orokor honek zehaztutako elementuak, lurraldeko egitura orokor eta organikoa osatzen dutenak, garatuko dituzten plan bereziak egiteko erantzukizuna ez zaie inola ere partikularrei emango.

Hala dagokienean, plan berezi horiei indarrean dagoen legediak xedatutakoaren arabera beharrezko diren ingurumen arloko ebaluazio-azterketak erantsiko zaizkie.

2. Plan honetan onartutako esku-hartze eta jarduketak, aipatutako plangintza berezia egitea eskatzen ez dutenak, zuzenean egikarituko dira.

20. artikulua. Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala.

1. Plan bereziak eta partzialak.

A. Plan Orokor hau garatzeko izapidetuko diren plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen legedian ezarritako zehaztapenei egokitzeaz gain, planek ukitutako esparruko antolamenduaren eta lur mugakideen arteko koordinazioa egokia dela ere ziurtatu beharko dute, baita nahitaezko urbanizazio elementuen antolaketari buruzko xehetasunei dagokienez ere, horretarako beren esku-hartze esparrua hasieran ezarritako mugetatik kanpo hedatuz, hala behar izanez gero.

Betebehar hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatuko den kasuetan, eta planean, edo behar izanez gero bestelako espediente paraleloetan, esparru mugakideetan alda litezkeen urbanizazio elementuen egikaritza era egokian egitea bermatuko duten hirigintza-egikaritzako mekanismoen aplikaziorako nahitaezko zehaztapenak txertatu beharko dira.

B. Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza-legediaren arabera dagokien edukia izateaz gain, besteak beste honako gai hauek ere zehaztu eta adierazi beharko dituzte:

— Egin nahi den antolamenduaren ondorioz sortutako urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, lur publiko eta pribatuei dagozkienak, bai eta aurreikusitako eraikuntza berrien ezarpenari buruzkoak ere, egin beharreko urbanizazio-proiektuen bitartez batzuek eta besteak berregokitu edo/eta osatzeari kalterik egin gabe. Kota eta sestra horiek, besteak beste, koordenatu digitalizatu egokien bidez zehaztuko dira.

Testuinguru horretan, Dokumentu honetako 50. artikuluan aipatzen den eraikuntzaren fatxadako beheko erreferentzia maila zehaztuko da, bai eta, hala badagokio, eraikuntza horren sestra gaineko lehen solairuaren abiaburu-kota ere.

— Egin nahi diren eraikuntzen kokapen zehatza mugatzeko beharrezko diren koordenatu digitalizatuak (lerrokadurak, etab.).

— Kasu bakoitzean egin asmo den garapenaren programazio-irizpideak, helburu horretarako egoki iritzitako aurreikuspenak barne.

— Legezko egoiliarrak eta proposatutako antolamenduarekin bateraezinak diren ekonomia-jarduerak leku berri batean kokatu edo/eta leku berri batera eramateko arazoa, hala dagokionean, indarrean dagoen legedian (kontuan hartuko da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoa) ezarritako aurrei-

— 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, ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de la estructura general y orgánica del territorio definidos por este Plan General.

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

2. Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en este Plan que no requieran la formulación del citado planeamiento especial.

Artículo 20. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1. Planes especiales y parciales.

A. Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este Plan General, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los necesarios elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conveniente, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el plan, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones necesarias para la aplicación de los mecanismos de ejecución urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

B. Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir y exponer, entre otros extremos:

— Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, así como las de implantación de las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización a formular. Dichas cotas y rasantes serán definidas mediante, entre otros extremos, las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se determinará en ese contexto el nivel de referencia inferior de la fachada de la edificación a la que se hace referencia en el siguiente artículo 50 de este Documento, además de, en su caso, la cota de arranque de la primera planta sobre rasante de dicha edificación.

— Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).

— Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas.

— Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes le-

EK\CV GAO-I-2018-07902

kuspenen arabera tratatu eta erantzuteko irizpideak, gero, antolamendu hori egikaritzerakoan, tratamendu eta erantzun horiek berregokitu edo/eta zehazteari kalterik egin gabe.

— Urbanizatzailearen eta Udalaren, edota urbanizatzaile horren eta etorkizuneko orube-jabeen artean ezarri beharreko konpromisoak, argi eta garbi aipatuz, besteak beste, dagokion esparruko urbanizazioaren zainketa.

C. Aipatutako plan berezi eta partzialek beraiek ukitutako jarduketa integratuko esparruei dagokien jarduketa urbanizatzailearen programa beretu duten kasuan, plan horietan txertatuko dira programa horri dagozkion zehaztapen eta dokumentuak ere.

Kasu horretan, aipatutako planen berezko aurreikuspen eta dokumentuek, alde batetik, eta aipatutako programek, bestetik, erakusketa eta tratamendu bereiziak izango dituzte.

D. Era berean, eta ingurumenaren ikuspegitik, honako zehaztapen hauek ere izan beharko dituzte:

— Uholdeak jasateko arriskua duten eremuetan proposatutako hirigintza-jarduketek, arrisku horri buruzko xehetasun-azterketak erantsi beharko dituzte, etorkizunean egingo diren eraikuntzek inguruneko uholde-arriskua ez dutela areagotzen egiaztatu ahal izateko.

Gipuzkoako Lurralde Historikoan zenbait flora-espezieren babesa ezarri zuen 4/1990 Foru Dekretuan, urtarrilaren 16koan, xedatutakoa beteko da. Landaretza autoktonoaren eremu garrantzitsuak (hariztiak, haltzadiak, etab.) errespetatu egingo dira, hirigintza-unitateen diseinuan txertatuz eta urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egiten diren bitartean eremu horien babeserako segurtasun-hesia jartzea eskatuz. Azkenik, garatuko diren berrezartze eta birlandatze proiektuek, ahal den neurrian, eremu horien hedapena bultzatuko dute, eta hurbileko beste landaretza-eremu batzuekin lotzea ere bai, horrela korridore ekologikoak eratzearen alde eginez.

Abiapuntuko irizpide modura, ez da ibilgu publikoen inolako aldaketarik proposatuko hirigintzako aprobetxamendurik lortzeko. Era berean, ibilguen ondoko eremuetan hirigintza-garapenak egingo dituzten sustatzaileek ibai-bazterrak berreskuratzeko proiektuak, ibaiertzetako kalitate ekologikoa bere onera ekartzeko lehen urratsak izan daitezkeenak, egitea ere bultzatuko da, ahal den guztietan. Berreskuratze-proiektu horietan, ibaiertzak ingeniaritza bigun eta naturaleko teknikez birlandatzea aztertuko da, zuhaitz, zuhaixka eta belar espezieak landatuz.

Eremuan dauden Arkeologia, Historia eta Arkitektura Ondareko elementuak ere kontuan izango dira hirigintza-unitateen diseinuan, aurreikusiko diren jarduketek elementu horiek zaindu eta berritzen laguntzea lortzeko. Nolanahi ere, elementu horiei eragin diezaiekeen edozein obra edo jarduketa, dagokion erakundeari jarraitu beharreko irizpideei buruzko kontsulta egin ondoren bakarrik egingo dela ziurtatu beharko da.

Garapen-plangitzaren baldintza teknikoen pleguek ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioaren 6 eta 7. ataletan proposatutako babes-neurri eta gainbegiratze programa guztiak bildu beharko dituzte, HAPO-an planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasuna bermatzeko. Gainera, plan partzialetara, plan berezietara, xehetasun-azterlanetara, urbanizazio-proiektueara, eraikuntza proiektuetara, etab. gehitu beharko diren babes-neurri eta neurri-zuzentzaile guztiak xehetasun maila nahikoarekin ezarriko dira heuren eraginkortasuna bermatzeko. Zentzu horretan, aurrekontuan sartu litezken neurriak obra unitate moduan gehituko dira, dagokion partida ekonomikoarekin proeiktuan, eta aurrekontuan sartu ezin direnak, baldintza teknikoen pleguan gehituko dira.

gales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

C. En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada afectados por los mismos, se incluirán en ellos las determinaciones y documentos propios de dicho programa.

En ese caso, las previsiones y documentos propios de, por un lado, los citados planes, y, por otro, los mencionados programas serán objeto de exposición y tratamiento diferenciados.

D. Asimismo, y desde un punto de vista medioambiental deberán contener las siguientes determinaciones:

— La obligación de que las actuaciones urbanísticas que se planteen en zonas con riesgo de inundabilidad, se deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que las futuras edificaciones no vayan a afectar desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa. Se respetarán las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, etc.) integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas y exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación. Finalmente, los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

Como criterio de partida, no deberá plantearse ninguna modificación de los cauces públicos para la obtención de aprovechamientos urbanísticos. Asimismo, siempre que sea posible, se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos que puedan ser un primer paso en la recuperación de la calidad ecológica de las riberas. Estos proyectos de recuperación deberán contemplar la revegetación de la ribera con técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que forman parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todo caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente.

Los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deben de recoger todas las medidas protectoras y el programa de supervisión propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado en el PGOU. Además, todas las medidas protectoras y correctoras indicadas que deban incorporarse a los planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de construcción etc., han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. En este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

E. Urari dagokionez, dagoen saneamendu sare orokorrarekiko lotura justifikatu beharko da, ezinezkoa den kasuetan izan ezik era egokian justifikatuaz eta eskumena duen Administrazioak beharrezkoak iruditzen zaizkion baldintzak ezartzeko kalterik gabe behin-behineko isurketa baimenari dagokionez. Baimena Uren Legearen testu bateginaren 101, 2 artikuluan zehaztutakoaren arabera emango da.

Era berean, jabari publiko hidraulikoan edo horren zortasun edo polizia guneentan eragina duten jarduketentzat, Ibai-arroko Erakundearen ur arloko administrazioaren aurre-onarpena beharko du, Uraren Euskal Agentzian izapidetuko dena.

2. Xehetasun-azterketak.

A. Antolamendu figura honen berezko edukia eta Plan honek edo plana garatuko duen plangintza xehatuak kasu bakoitzean gaiari buruz ezarriko dituzten zehaztapen bereziak izateaz gain, xehetasun-azterlanek, aldez aurretik mugatutako egikaritza-unitateekin bat datozen lurralde-esparruetako antolamendua garatu edo berregokitzen dutenek, zehaztu egin beharko dute, aipatutako plangintza xehatuak behar adina zehaztu ez badu, partzela eraikigarriei emango zaien hirigintza eraikigarritasuna ere, aipatutako plangintza xehatuak eta honako Plan honek horri buruz ezarritako esparru arauemailearen barruan.

B. Hala dagokienean xehetasun-azterketek zehaztu behar dituzten bai urbanizazioaren, bai eraikuntzen kotak eta sestrak, dagozkien koordenatu digitalizatu egokiak xehetasun-azterketa horietara erantsiz finkatuko dira.

1.12. 5. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA

21. artikulua. Eraikigarritasunaren sistematizazioa eta eraikigarritasuna arautzeko araubide orokorra.

1. Irizpide orokorrak.

A. Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera, eraikita edo eraikitzeko dagoen irabazizko eta irabazteko asmorik gabeko sabai-azalera guztia, hirigintza-plangintzak sestra gainean nahiz sestrapean aurreikusitakoa, hartuko da eraikigarritasun fisiko edo gordintzat.

B. Legedia horretan ezarritakoa kontuan hartuta, hirigintza-plangintzak irabazteko asmoz aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa hartuko da hirigintzako eraikigarritasuntzat, baina lehendik dauden eta berri modura finkatu diren zuzkidura publikoei lotutakoa alde batera utziz.

C. Partzela eraikigarriei emandako eraikigarritasun fisikoa edo gordina, edo zuzenean eta berariaz zehaztu ahal izango da (eraikigarritasun-indizea, eraikigarritasun osoa, etab., adieraziz), edo zeharka bestela, eraikuntzaren itxura arautuz, lehengo eraikuntza-itxuraren aipamena barne.

D. Eraikigarritasun fisikoaren edo gordinaren zuzeneko arauketa, oro har, sestra gainean aurreikusitakoari buruzkoa izango da, eta, hala dagokionean, sestrapean aurreikusitakoari buruzkoa ere bai.

E. Eraikigarritasun fisikoaren edo gordinaren zeharkako arauketa hiri-lurzoru modura sailkatutako Hirigintza Esparruetan (HE) kokaturik dauden partzeletan bakarrik onartuko da, bai eta, hala dagokionean, lurzoru mota horretan edo lurzoru urbanizagarrian daudenetan ere, sestrapean aurreikusitakoari dagokionean.

Eraikigarritasuna arautzeko eredu hau erabiltzeak, ordea, aukera eman behar du hirigintza-antolamendua garatu edo/eta egikaritzeko prozesuan aldian-aldian emandako eraikigarritasuna era egokian zenbatu ahal izateko.

E. En materia de aguas, deberá justificarse la conexión a la red general de saneamiento existente, salvo imposibilidad debidamente justificada, y sin perjuicio de que la Administración competente imponga las condiciones que estime pertinentes en la eventual autorización de vertido que se debe otorgar conforme al artículo 101, 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Asimismo, para las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, se deberá obtener la previa autorización de la administración hidráulica del Organismo de Cuenca, que se tramitará en la Agencia Vasca del Agua.

2. Estudios de detalle.

A. Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este Plan o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, 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, la edificabilidad urbanística asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Plan.

B. Las cotas y rasantes tanto de urbanización como de edificación que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, serán definidas mediante la incorporación a los mismos de las correspondientes y adecuadas coordenadas digitalizadas.

1.12. CAPÍTULO 5. RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

Artículo 21. Sistematización y régimen general de regulación de la edificabilidad.

1. Criterios generales.

A. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.

B. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.

C. La edificabilidad física o bruta asignada a las parcelas edificables, podrá definirse bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

D. La regulación directa de la edificabilidad física o bruta se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

E. La regulación indirecta de la edificabilidad física o bruta sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Ámbitos Urbanísticos (AU) clasificados como suelo urbano, y también, en su caso, tanto en ese suelo como en el urbanizable, en lo referente a la prevista bajo rasante.

La utilización de esta formula de regulación de la misma deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo y/o ejecución de la ordenación urbanística.

EK\CV GAO-I-2018-07902

F. Eraikigarritasuna eraikuntzaren itxura arautuz zeharka zehaztuko den kasuetan, oinarrizko tamaina arautzaileak –eraikuntzaren garaiera eta solairu kopurua– Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuko dira.

G. Eremu edo partzela bati emandako eraikigarritasuna homogeneoak ez diren zehaztapen multzo batek zehazten duenean –eraikigarritasun osoa, eraikigarritasun-indizea eta eraikuntzaren itxura arautzen dituzten zehaztapenak–, baimendutako gehienezko eraikigarritasuna zehaztapen horiek guztiak gainjarrita aplikatzearen ondorio dela pentsatuko da, eta murriztaileenak direnen multzoak mugaturik geldituko da.

Dena dela, zehaztapen horietakoren batek izaera arauemaile egiaztatua baldin badu eta gainerakoak orientatzaileak badira, gai honi dagokionez lehenengo hura aplikatzearen ondorioa hartuko da kontuan.

H. Nolanahi ere, titulartasun publikoko sistema orokorra edo herriko sistema izaera duten zuzkidura erabileretara xedatutako eremu edo partzelei emandako eraikigarritasun fisikoa edo gordina, oro har, egiturazko antolamenduari ez, baizik eta antolamendu xehatuari dagokion zehaztapena dela pentsatuko da.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Hala dagokionean, hiri-lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian mugatutako A –bizitegi-erabilera–, B –ekonomia-jardueretako erabilera–, F –titulartasun pribatuko komunitate-ekipamendua– eta G –soil-soilik zerbitzu-azpiegitura pribatuen modalitatean– partzelei emandakoa hartuko da, oro har, hirigintza-eraikigarritasuntzat.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntzei lotutakoa ere hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da.

B. Aitzitik, D –komunikabide sistemak–, E –espazio libreak–, F –titulartasun publikoko komunitate-ekipamendua– eta G –zerbitzu-azpiegitura publikoak modalitatean– modura kalifikatu diren izaera publikoko zuzkidura-erabileretara xedatutako partzelek eta eremuek, edota, hala dagokionean, horietan aurreikusi diren eraikuntzek ere, hirigintza-eraikigarritasunik ez dutela eta, beraz, irabazi asmorik gabekoak direla pentsatuko da.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko «A» atalean aipatu diren irabazizko partzeletan aurreikusitako eta dagokion plangintzako berariazko erabakiagatik zuzkidura-erabilera publikora xedatu den eraikigarritasuna.

3. Sestrapeko eraikigarritasuna.

A. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan aurreikusitako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna, honako irizpide hauek aplikatzearen ondorio izango da:

a) Honako Plan Orokor honek lehenago indarrean zegoen hirigintza-plangintzako aurreikuspenak finkatu dituen hirigintza-esparruetan, aipatutako eraikigarritasuna finkatu den espedientean kasu bakoitzean ezarritakoa izango da.

b) Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» ataletan adierazitakoari kalterik egin gabe, hirigintza-esparruetan eta honako Plan Orokor honek antolamendu xehatua erabaki duen partzeletan, aipatutako eraikigarritasuna Plan Orokor honetako Arau Partikularretan adierazitakoa izango da.

Eraikigarritasun hori edo/eta eraikigarritasun horri lotutako eraikuntzako solairuak zehazteko ondorioetarako, ez dira kontuan hartuko edo/eta ez dira zenbatuko, horri buruz ezarritako baldintzak betetzeagatik, hirigintza-plangintzak (nahiz Plan honek, nahiz plana garatzeko sustatutakoak) berariaz bizitegi, ekonomia-jarduerak, ekipamendu pribatu edo horien antzeko

F. En los casos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –altura y número de plantas de la edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.

G. Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinaciones tenga reconocido carácter normativo y las restantes sean de carácter orientativo, se estará a ese respecto a lo que resulte de la aplicación de aquella.

H. Se entenderá en todo caso que la edificabilidad física o bruta asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local de titularidad pública constituye, con carácter general, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, en su caso, a las parcelas A –uso residencial–, B –uso de actividades económicas–, F –equipamiento comunitario de titularidad privada– y G –exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas–, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

También se considera como tal la edificabilidad urbanística la vinculada a las edificaciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

B. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales de carácter público calificados como D –sistemas de comunicaciones–, E –espacios libres–, F –equipamiento comunitario de titularidad pública– y G –en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas–, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado «A», que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

3. La edificabilidad bajo rasante.

A. La edificabilidad urbanística prevista bajo rasante en los suelos urbanos y urbanizables es la resultante de la aplicación de los siguientes criterios:

a) En los ámbitos urbanísticos en los que este Plan General consolida las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad, la citada edificabilidad será la establecida en cada caso en el expediente consolidado.

b) Sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados «d», «e», «f» y «g», en los ámbitos urbanísticos, así como en las parcelas en las que este Plan General determina la ordenación pormenorizada, la citada edificabilidad será la expuesta en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

A los efectos de la determinación de dicha edificabilidad y/o de las plantas de edificación asociadas a la misma no serán consideradas y/o computadas ni las plantas de semisótano ni la edificabilidad vinculada a las mismas que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento urbanístico (tanto este Plan como el promovido en su desarrollo) des-

EK\CV GAO-I-2018-07902

irabazizko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak, ez eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna ere.

Plangintzak aparkaleku, trasteleku edo horien antzeko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna, berriz, sestrapeko solairutzat eta eraikigarritasuntzat hartuko dira ondorio guztietarako.

c) Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» ataletan adierazitakoari kalterik egin gabe, honako Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza egitea aurreikusi duen hirigintza-esparruetan honako hau izango da baimendutako eraikigarritasuna:

— Lehentasunezko izaeraz, Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zuzenean (kopuru jakin bat zehaztuz) edo zeharka (baimendutako eraikuntza-parametro formal eta jakin batzuei –solairu kopurua– lotutako eraikigarritasuna) berariaz aurreikusitakoa.

— Aldizka eta aurreko berariazko eraikigarritasuna zehaztu gabe dagoen kasuetarako, sestrapeko hiru solairutako eraikinari lotutakoa, hirigintza-plangintzan –xehetasun-azterketa barne– horri buruz ezarritako lerrokadurei erantzungo dien oinplano-okupazioarekin.

Eraikigarritasun hori edo/eta eraikigarritasun horri lotutako eraikuntzako solairuak zehazteko ondorioetarako, ez dira kontuan hartuko edo/eta ez dira zenbatuko, horri buruz ezarritako baldintzak betetzeagatik, hirigintza-plangintzak (nahiz Plan honek, nahiz plana garatzeko sustatutakoak) berariaz bizitegi, ekonomia-jarduerak, ekipamendu pribatu edo horien antzeko irabazizko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak, ez eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna ere.

Plangintzak aparkaleku, trasteleku edo horien antzeko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna, berriz, sestrapeko solairutzat eta eraikigarritasuntzat hartuko dira ondorio guztietarako.

d) Edonola ere, eraikuntza edo multzo katalogatuak direnean, aurreko parametroak berregokitutzat hartuko dira, eraikuntza edo multzo horiek egoera egokian mantendu eta babesteak hala justifikatzen duen heinean.

Kasu horietan, baimendutako sestrapeko eraikigarritasuna, aipatutako multzoak eta eraikuntzak kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan mantendu eta babestearekin bateragarri den eraikigarritasunera mugaturik geldituko dela pentsatuko da. Eta baimendu gabekotzat hartuko da babes-helburu horrekin bateraezina den guztietan.

Kasu horietan bultzatu beharreko plangintza xehatuak ezarriko ditu, hala dagokionean, gaiari dagozkion esku-hartze irizpideak.

e) Aurreko ataletan aipatutako parametroak aplikatzearen ondorio den sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna, oro har, dagokien esparru edo partzeletan baimendutako gehienezko eraikigarritasun modura hartuko da ondorio guztietarako, baina inola ere ez behin betiko eraikigarritasuntzat edo eraikigarritasun arauemailetzat.

f) Esparru edo partzeletan baimendutako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna, aurreko atal guztietan azaldutako irizpideak aplikatzearen ondorio dena, modu eraginkorrean eta benetan zehazteko –bai egikaritza materialaren ondorioetarako, bai eta eraikigarritasun hori ukitutako lur-jabeen artean banatzeko edota lur horien ondare-balioa eta aipatutako jabeei dagozkien hirigintza eskubideak finkatzeko ondorioetarako ere–, aldez aurretik egiazki justifikatu beharko dira, besteak beste, honako gai hauek:

tine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo.

Por su parte, las plantas de semisótano y la edificabilidad vinculada a las mismas que el planeamiento destine a usos de aparcamiento, trastero u otros de naturaleza similar serán consideradas a todos los efectos como plantas y edificabilidad bajo rasante.

c) Sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados «d», «e», «f» y «g», la edificabilidad autorizada en los ámbitos urbanísticos en los que este Plan General prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada es:

— Con carácter preferente, la prevista específicamente en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien de forma directa (mediante la determinación de una determinada cuantía), bien indirecta (edificabilidad asociada a unos determinados parámetros formales de edificación –número de plantas– autorizados).

— Alternativamente y para los supuestos en los que no esté determinada la anterior edificabilidad específica, la asociada a una edificación de tres plantas bajo rasante, con una ocupación en planta que responderá a las alineaciones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico, incluido el estudio de detalle.

A los efectos de la determinación de dicha edificabilidad y/o de las plantas de edificación asociadas a la misma no serán consideradas y/o computadas ni las plantas de semisótano ni la edificabilidad vinculada a las mismas que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento urbanístico (tanto este Plan como el promovido en su desarrollo) destine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo.

Por su parte, las plantas de semisótano y la edificabilidad vinculada a las mismas que el planeamiento destine a usos de aparcamiento, trastero u otros de naturaleza similar serán consideradas a todos los efectos como plantas y edificabilidad bajo rasante.

d) En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, los parámetros anteriores se entenderán reajustados en la medida en que su mantenimiento y preservación en las debidas condiciones lo justifiquen.

En esos supuestos, se considerará que la edificabilidad bajo rasante autorizada queda limitada a aquella que resulte compatible con el mantenimiento y la preservación de los citados conjuntos y edificaciones, en las condiciones establecidas en cada caso. Y se entenderá no autorizada siempre que la misma resulte incompatible con la dicho fin de preservación.

El planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en esos supuestos, establecerá los correspondientes criterios de intervención en la materia.

e) La edificabilidad urbanística bajo rasante resultante de la aplicación de los parámetros mencionados en los anteriores apartados será considerada a todos los efectos como la edificabilidad máxima autorizada con carácter general en los correspondientes ámbitos o parcelas, pero en ningún caso definitiva ni normativa.

f) La efectiva y real determinación de la edificabilidad urbanística bajo rasante autorizada en todo ámbito o parcela, resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores, tanto a los efectos de su ejecución material, como a los de su distribución entre los propietarios de los terrenos afectados y a los de la determinación del valor patrimonial estos terrenos y de los derechos urbanísticos correspondientes a los citados propietarios, se entenderá condicionada a la previa y efectiva justificación de, entre otros, los siguientes extremos:

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Sestrapeko eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa, bere hedadura eta tamaina osoa kontuan harturik, dagozkion azterketa geotekniko zorrotzak ere eginez.

— Eraikuntza horretarako sarbide-baldintzen bideragarritasuna, kasu bakoitzean, bai eraikuntza edo partzela bakoitzerako banaka eta modu bereizian ezarritakoei, bai partzela eta eraikuntza multzoetarako modu orokorrean ezarritakoei dagokiena.

Justifikazio hori, edo dagokion plangintza xehatua, edo hirigintzako jarduketa programa, edo urbanizazio-proiektua, edo banaketa berdinerako proiektua, edota eraikuntza-proiektua egitearekin batera edo horien osagarri modura egin ahal izango da. Nolanahi ere, hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa arloan erabaki egokiak hartzeko, dagokion birpartzelazio proiektua egin aurretik, dagokion urbanizazio-proiektua egin beharko da, eta azken proiektu honetan dagokion azterketa geotekniko egoki eta zorrotza sartuko da, aipatutako erabakiak behar bezala hartu ahal izateko.

Baldin eta helburu horrekin egindako azterlanek aipatutako gehienezko eraikigarritasuna betetzea ezinezkoa dela adierazten badute, ukitutako esparruko edo partzelako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna azterlan horien ondorioz ezarritako kopurua izango dela pentsatuko da.

B. Bestalde, lur eta espazio publikoen sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, oro har, hiru solairutako eraikuntzari lotutakoa izango da.

4. Eraikigarritasun fisikoa zehaztu eta arautzeko parametroak.

A. Erabilera orokorreko eremuetan nahiz erabilera xehatuko partzela eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa, oro har, honako irizpide hauetakoren baten arabera zehaztu eta arautuko da:

— Zuzenean eta berariaz sabai-azalera eraikigarrian, hurrengo «B» atalean adieraziko diren jarraibideen arabera.

Espazio eraiki eta estaliek beren solairuetan dituzten oinplano-azaleren batura hartuko da sabai-azalera eraikigarritzat, hormak eta eraikuntzako elementu trinkoak barne; hauek, nolanahi ere, dokumentu honetan bertan gai honi buruz ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira.

— Zeharkako arauketaz, bestela, honako baliabide hauen bitartez:

* Eraikuntza-itxuraren arauketa.

* Lehendik dagoen eraikuntzaren finkapena.

* Bestelako parametroen aipamena (sestra gainean baimendutako eraikigarritasunari dagozkion parametroak erabiliz sestrapeko eraikigarritasuna arautzen duen kasua, esate baterako).

B. Eraikigarritasun fisikoaren arauketa zuzenaren ondorioetarako, sabai eraikigarriaren metro koadroa erabiliko da neurketa-unitate modura, eta m^2(s) laburduraren bitartez adieraziko da.

Eraikigarritasun hori zehaztapen absolutuetan arautu ahal izango da, baimendutako sabai-azalera eraikigarri guztia finkatuz, edo dagokion esparruaren azalerari loturik bestela; kasu honetan, honela adieraziko da esparruari emandako eraikigarritasun indizea: sabai eraikigarriaren metro koadroak esparruko azalerak duen metro koadro bakoitzeko –m^2(s)/m^2–.

C. Hirigintza-plangintzak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen duen kasuetan, plangintza horren aurreikus-

— La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la realización de los correspondientes y rigurosos estudios geotécnicos.

— La viabilidad de la ejecución de las condiciones de acceso a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.

Dicha justificación podrá ser planteada complementaria o simultáneamente a la elaboración bien del correspondiente planeamiento pormenorizado, bien del programa de actuación urbanizadora, bien del proyecto de urbanización, bien del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación. En todo caso, a los efectos de la adopción de las decisiones adecuadas en materia de distribución de la edificabilidad urbanística, la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación irá precedida de la elaboración del consiguiente proyecto de urbanización, y éste incluirá el debido y riguroso estudio geotécnico para la adopción de las indicadas decisiones.

Siempre que los estudios realizados con ese fin indiquen que no es posible la ejecución de la citada edificabilidad máxima, la edificabilidad urbanística bajo rasante del ámbito o parcela afectado se entenderá fijada en la cuantía resultante de dichos estudios.

B. Por su parte, la edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios públicos es la asociada a la construcción de tres plantas de edificación.

4. Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

A. Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

— De forma directa y expresa en superficie de techo edificable, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado «B».

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que, en todo caso, se computarán de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este mismo documento.

— Mediante su regulación indirecta a través de:

* La regulación de la forma de la edificación.

* La consolidación de la edificación existente.

* La referencia a otros parámetros (Es el caso de, por ejemplo, la regulación de la edificabilidad bajo rasante mediante la utilización de parámetros de referencia a la edificabilidad autorizada sobre rasante).

B. A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura m^2(t).

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie del correspondiente ámbito, señalándose en tal caso el índice de edificabilidad asignado al mismo, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito –m^2(t)/m^2–.

C. En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autori-

EK\CV GAO-I-2018-07902

penak egikaritzeko ondorengo aldietan eta, bereziki, dagozkion eraikuntza-proiektuetan, zuzenean eta berariaz neurtuko da eraikigarritasuna.

5. Eraikigarritasunari buruzko aurreikuspen arautzaileen lerrun eta izaera juridikoa eta hirigintzazkoa.

A. Eremu orokorretako edo/eta Plan Orokor honetan mugatutako Hirigintza Esparruetako hirigintza eraikigarritasun orokorra edo egiturazkoa arautzen duten aurreikuspenek, egiturazko antolamenduari dagokion maila dute.

B. Plan Orokor honen edo plangintza xehatuaren ondoriozko eremu xehatu edo partzeletako hirigintza eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenek, antolamendu xehatuari dagokion maila dute.

C. Zuzkidura publikoetara xedatutako eremu eta partzeletako eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspenek, antolamendu xehatuari dagokion maila dute.

2. BIGARREN TITULUA

PLANGINTZAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA EGIKARITZARI BURUZKOA

2.1. 2. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

22. artikulua. Lurzoruaren sailkapenari buruzko araubidea.

Anoetako udalerrian honako lurzoru mota hauek bereizi dira:

— Hiri-lurra.

— Lurzoru urbanizagarria.

— Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru horien mugaketa Plan Orokor honen «0.3. Hiri-lurraren eta lurzoru urbanizagarriaren zonakako banaketa orokorra» izenburuko planoan ageri da.

23. artikulua. Hiri-lurra eta hiri-lurraren kategoriak.

1. Indarrean dagoen hirigintza legedian hiri-lur modura hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak sailkatu dira hiri-lur gisa (horri dagokionez kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11. artikuluan xedatutakoa).

2. Aipatutako legedia horretan xedatutakoaren arabera (horri dagokionez gogoan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11. artikuluan ezarritakoa), honako bi kategoria hauek bereizten dira hiri-lurzoruan:

2.1.1. Hiri-lur finkatua.

Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11.3.a artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak daude mota eta kategoria honetako lurzoruaren barruan.

Hiri-lur finkatuaren izaera dute:

a) Edo urbanizaturik eta eraikirik dauden, eta egungo egoeran finkatu diren hiri-lurrak, hala dagokionean, baimendutako eraikigarritasunari dagokionez izan ditzaketen beheranzko berregokitzeei kalterik egin gabe.

b) Edo eraikigarri diren eta eraiki gabe dauden hiri-lurrak, orubetzat hartzeko ezinbesteko baldintzak betetzen dituztenak.

c) Edo eraikigarri diren eta eraiki gabe dauden hiri-lurrak, baina orubetzat hartzeko ezinbesteko baldintzak betetzen ez dituztenak; izaera hori lortzea, ordea, garrantzi gutxiko urbanizazio-lanak egitearen zain dago, eta horien kostu ekonomikoak ez ditu indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideak gainditzen

zada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición directa y expresa de la misma.

5. Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

A. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general o estructural de las zonas globales y/o Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas zonas pormenorizadas o parcelas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

C. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

2. TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN JURÍDICO Y DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

2.1. CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 22. Régimen de Clasificación del Suelo.

En el término municipal de Anoeta se diferencian las clases de suelo siguientes:

— Suelo Urbano.

— Suelo Urbanizable.

— Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en el plano «0.3. Zonificación global del suelo urbano y urbanizable» de este Plan General.

Artículo 23. El suelo urbano y sus categorías.

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

2. De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación (Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

2.1.1. Suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 11.3.a de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Tienen esa condición los suelos urbanos que:

a) O bien están urbanizados y construidos, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso, posibles reajustes a la baja en lo referente a la edificabilidad autorizada en los mismos.

b) O bien son edificables y no están edificados, y reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.

c) O bien son edificables y no están edificados y no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico trascienda de los criterios establecidos en la

EK\CV GAO-I-2018-07902

(horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 195.1 artikuluan xedatutakoa).

d) Edo eraikigarri ez diren eta urbanizaturik dauden hiri-lurrak, urbanizazio hori hobetzeko jarduketa-aurreikuspenei kalterik egin gabe, egungo egoeran finkatu direnak.

e) Edo eraikigarri ez diren eta munta eta kostu urriko urbanizazio-lanak egiteko zain dauden hiri-lurrak, hiri-bilbe finkatuaren barruan kokatutakoak.

Hiri-lur finkatua izaera horren behin betiko zehaztapen grafikoa, banaketa berdinerako proiektua –hala dagokionean– edo eraikuntza-proiektua izapidetzearen osagarri modura edo/eta izapidetze horren parez pare agertuko da hirigintza-antolamendua egikaritzeko hurrengo aldian, alde batetik, hirigintza-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, egikaritza aldi horretan egiaztatutako informazioa eta datuak, aipatutako proiektuak barne, era bateratuan aztertu ondoren.

Aipatutako sailkapena hirigintza-plangintzan berariaz adierazirik agertzen den kasuetan, sailkapen horren behin betiko zehaztapena aipatutako egikaritza aldian egiaztatuko diren informaziotik eta datuetatik ateratako ondorioen baldintzapean egongo dela pentsatuko da. Informazio eta datu horiek hirigintza-plangintzakoak ez bezalako ondorioak ateratzeko bide ematen duten kasuan, lursailak informazio eta datu horien arabera iritzitako hiri-lurraren kategorian txertatuko dira, eta horrek ez du ekarriko plangintza horretako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko aurreikuspenik aldatzea (hala dagokionean eta hiri-lurrak hiri-lur finkatua edo hiri-lur finkatugabea kategorietan txertatzeari dagokionez, antolamenduaren aurreikuspenak egikaritzeko aldian –dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne– egiaztatuko diren datuen eta informazioaren ondotik etor daitezkeen berregokitzeak, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 53.1.h artikuluan azaldutako irizpideekin bat datozela pentsatuko da).

Nolanahi ere, lursailak azaldutako irizpideen arabera hiri-lur finkatu modura sailkatzeak, antolamendu xehatuko zehaztapenari dagokion izaera izango du.

2.1.2. Hiri-lur finkatugabea.

Aipatutako legedian hiri-lur modura sailkatzeko, nahiz hiri-lurraren kategoria horretan txertatzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailek dute izaera hori.

Kategoria horren barruan, eta, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11.3.b artikuluan aurreikusitakoaren arabera, honako bi (azpi)kategoria hauek bereizten dira:

a) Urbanizazio finkaturik ez duen hiri-lur finkatu gabea, edo/eta proposatutako hirigintza antolamenduari zerbitzu emateko adinako urbanizaziorik ez duena, ez behintzat hiri-lur finkatutzat hartzea justifikatu ahal izateko adina.

Lurzoruaren (azpi)kategoria honen barruan daude, besteak beste, aipatutako Legearen 11.3.b.1 artikuluan ezarritako baldintzak betetzeagatik berariaz halakotzat aitortu eta hartu diren lursailak.

b) Hiri-lur finkatugabea eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

— Lurzoruaren (azpi)kategoria honen barruan daude, besteak beste, aipatutako Legearen 11.3.b.2 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Baldintza horien arabera, izaera hori dute aurreko azpikategorian sartu gabe dauden eta eraikigarritasun haztatua gehitzeko aurreikuspenak dituzten hiri-lur finkatugabeek.

legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 195.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

d) O bien no son edificables y están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.

e) O bien no son edificables y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

La definitiva concreción gráfica de esa condición de suelo urbano consolidado será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento (Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo 53.1.h de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2.1.2. Suelo urbano no consolidado.

Tienen esta condición los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la citada categoría del mismo.

Dentro de esta categoría, y de acuerdo con lo previsto en, entre otros, el artículo 11.3.b de la Ley de Suelo y Urbanismo de 13 de junio de 2006, se diferencian, las dos (sub)categorías siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada y/o con urbanización insuficiente para dar servicio a la ordenación urbanística planteada, en una proporción superior a la que justificaría su consideración como suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 11.3.b.1 de la citada Ley, se identifican y consideran expresamente como tales.

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada:

— Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 11.3.b.2 de la citada Ley.

De acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos no consolidados no integrados en la subcategoría anterior, en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Eraikigarritasun haztatua gehitu egin dela pentsatuko da, baldin eta dagozkion haztatze-koefizienteak aplikatzean hori gertatzen bada, kontuan hartu gabe hirigintza eraikigarritasunaren handitzearekin eta erabilera-aldaketarekin loturik edo lotu gabe ote doan.

— Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzak eragindako hirilur finkatugabea izaera horren behin betiko zehaztapen grafikoa, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzearen osagarri modura edo/eta izapidetze horren parez pare agertuko da hirigintza-antolamendua egikaritzeko hurrengo aldian, alde batetik, hirigintza-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, egikaritza aldi horretan egiaztatutako informazioa eta datuak, aipatutako proiektuak barne, era bateratuan aztertu ondoren.

Aipatutako sailkapena hirigintza-plangintzan berariaz adierazirik agertzen den kasuetan, sailkapen horren behin betiko zehaztapena aipatutako egikaritza aldian egiaztatuko diren informaziotik eta datuetatik ateratakoaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da. Informazio eta datu horiek hirigintza-plangintzakoak ez bezalako ondorioak ateratzeko bide ematen duten kasuan, lursailak informazio eta datu horien arabera iritzitako hiri-lurraren kategorian txertatuko dira, eta horrek ez du ekarriko plangintza horretako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko aurreikuspenik aldatzea (hala dagokionean eta hiri-lurrak hiri-lur finkatua edo hiri-lur finkatugabea kategorietan txertatzeari dagokionez, antolamenduaren aurreikuspenak egikaritzeko aldian –dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne– egiaztatuko diren datuen eta informazioaren ondotik etor daitezkeen berregokitzeak, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 53.1.h artikuluan azaldutako irizpideekin bat datozela pentsatuko da).

— Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza izan duten lursail guztiak, lurzoruaren (azpi)kategoria honen barruan egongo dira.

Izaera hori, edo kasu bakoitzean ukitutako partzela osora, edo eraikigarritasunaren gehikuntzari loturik dagoen partzela horretako berariazko zatira edo ehunekora hedatu ahal izango da.

Nolanahi ere, azaldutako irizpideen arabera eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik lursailak hiri-lur finkatugabe modura hartzeak, antolamendu xehatuko zehaztapenari dagokion izaera izango du.

2.1.3. Lurzoru urbanizagarria.

24. artikulua. Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarri modura sailkatu dira, baliabide naturalak –lurzorua barne– zentzuz erabiltzeko printzipioaren eta Plan honetan ezarritako hirigintza-izaerako helburu eta irizpideen arabera, hiri-lurzoru modura sailkatzeko behar izaten diren baldintzak betetzen ez dituzten lursailak, eta Udalak dituen izaera hiritarreko premiei erantzun egokia emateko bertan proposatzen diren hirigintza-garapenen eragina izango dutenak.

2.1.4. Lurzoru urbanizaezina.

25. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezina modura sailkatu dira, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera (horri dagokionez, gogoan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 13. artikuluan xedatutakoa) eta, alde batetik, dituzten berezko balioak –hala dagokionean beraientzat ezarritako babes-araubide barne– eta, bestetik, Plan honetan ezarritako helburu eta irizpideak kontuan izanik, hiri-garapenetatik babestu diren lursailak.

Se entenderá que se produce ese incremento de edificabilidad ponderada siempre que así resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, con independencia de que vaya o no asociado a un incremento de la edificabilidad urbanística y a un cambio de uso.

— La definitiva concreción gráfica de esta condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluido el mencionado proyecto.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento (Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo 53.1.h de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

— Se integran en esta (sub)categoría de suelo la totalidad de los terrenos afectados en cada caso por el incremento de la edificabilidad ponderada resultante.

Esa condición podrá extenderse bien a la totalidad de la parcela afectada en cada caso, bien a aquella parte o porcentaje específico de la misma asociado al incremento de edificabilidad resultante.

La consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tiene en todo caso la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2.1.3. Suelo urbanizable.

Artículo 24. El suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

2.1.4. Suelo no urbanizable.

Artículo 25. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

26. artikulua. Hiri-lur finkatua duen jabearen eskubide eta betebeharrak.

Hiri-lur finkatu modura sailkatutako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa izango da. Testuinguru horretan, lursailek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez dituzten kasuetan, lursail horien jabeek honako puntu hauek bete beharko dituzte, besteak beste:

— Indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren arabera, lursail horiek aipatutako orube-izaera lortzeko behar izango dituzten urbanizazio-lanak egin eta ordaintzea.

— Hala dagokionean, jarduketari lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaintzea.

— Zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak Administrazioari doan lagatzea.

27. artikulua. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri-lurra duen jabearen eskubide eta betebeharrak.

1. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik hiri-lur finkatugabe modura sailkatutako lursailak dituzten jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa da (aipatutako betebehar horiek, zehazki, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 25. 2 artikuluan, edota lege hori garatu edo aldatzeko atera diren xedapenetan –Presazko neurrien dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, etab.– ezarritako aurreikuspen ondorio dira).

2. Testuinguru horretan eta, hala dagokionean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legea garatzeko bultzatuko diren lege-xedapenek ezarritakoari kalterik egin gabe, honako hauek hartuko dira, besteak beste, betebehar modura:

A. Indarrean dagoen hirigintza-legedian horri buruz ezarritako estandarraren arabera, Udalari udalerriko sistema orokorren sareko espazio libreetara xedatutako lursailak lagatzea, edo horien balio ekonomikoa ordaintzea Udalak eskuratu ahal izan ditzan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 78. artikuluan, edo lege hori garatu edo aldatzeko bultzatu diren xedapenetan ezarritakoa hartuko da aipatutako estandar modura).

Betebehar hori, aipatutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzak esku-hartze esparruan bizitegitarako eraikigarritasuna edo bizilagunen kopurua gehitzea ekartzen duen kasuetan bakarrik aplikatuko da.

B. Aipatutako Legearen «79.2.a» artikuluan gaiari buruz ezarritako estandarraren arabera, udalerriko herriko sistemak sareko zuzkiduretara xedatuko diren lursailak lagatzea, baldin eta aurreko 15.G artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuz sortutako lurralde-esparruaren barruan lursailak lortzeari ekin behar bazaio. Lagapen horren ordez lursail horien balio ekonomikoa ere ordaindu ahal izango da, Udalak lursail horiek eskuratu ahal izan ditzan.

Betebehar hori, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna gehitzearen ondorio den kasuetan bakarrik aplikatuko da. Ez da aplikatuko, ordea, hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen ez denean, ezta sestrapean gehitzen denean ere.

C. Landaretza indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan landatu edo zaintzea (betebehar hori, zehazki, aipatutako Legearen 79.2.d artikuluan edota lege hori garatu edo aldatzeko eman diren xedapenetan ezarritako estandarrak aplikatzearen ondorioa da).

Betebehar hori, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza esku-hartze esparruko hirigintza-eraikigarritasuna gehitzearekin lotzen den kasuetan bakarrik aplikatuko da.

Artículo 26. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano consolidado.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

— Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias para que dichos terrenos adquieran la citada condición de solar.

— Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.

— Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Artículo 27. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

1. El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada es el establecido en la legislación vigente (Los citados deberes son concretamente los resultantes de las previsiones establecidas bien en el artículo 25.2 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución –Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.–).

2. En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezcan, en su caso, las disposiciones legales que se promuevan en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente, o abono del valor económico de los mismos a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento (Se considerará como tal estándar el establecido bien en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien en las disposiciones que se promuevan para su desarrollo o sustitución).

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el citado incremento de la edificabilidad ponderada conlleve tanto un incremento de la edificabilidad residencial como del número de habitantes en el ámbito de intervención.

B. Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en el artículo «79.2.a» de la referida Ley, siempre que dentro del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G deba procederse a su obtención. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante. No será de aplicación cuando no se produzca este último incremento, ni cuando se produzca bajo rasante.

C. Plantación o conservación de vegetación en los términos establecidos en la legislación vigente (Ese deber es concretamente el resultante de la aplicación del estándar establecido bien en el artículo 79.2.d de la citada Ley, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución).

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea asocie a un incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito de intervención.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Eginbehar hori materialki bete ahal izango da, edo ekonomikoki bestela, dagokion kostua ordainduz, Udala landaketa-lanei ekiteko moduan izan dadin. Dena dela, eginbehar hori betetzeko ondorioetarako erreferentziazko esparrua, aurreko 15.G artikuluan adierazitako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortzen dena izango da.

D. Honako irizpide hauek aplikatzearen ondorioz sortutako lanak eta urbanizazio-kargak ordaindu eta, hala dagokienean, egitea:

— Ukitutako lursailak txertaturik dauden eta zuzkidura-jarduketaren xede den esparruan bultza daitezkeen edo/eta bultzatu behar diren urbanizazio-lanen eta birpartzelazioen proiektuetan zehaztutako lanak eta gainerako urbanizazio-kargak, hala dagokionean eta adierazitako eraikigarritasun gehikuntza ekarriko duen jarduketa egikaritu aurretik.

— Aurreko proiektu espezifiko horietako bakar bat ere gauzatzen ez den kasuan:

* Aurreko 15.G artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortutako esparrua (berriro)urbanizatzeko asmoz bultzatu diren urbanizazio-lanen edo obra publikoen proiektu orokor edo sektorialetan aurreikusitako lanak egitearen kostuari buruzko kuota proportzionala ordaintzea.

Horretarako, proiektu horietan beraietan edo proiektu horien osagarri modura, behar bezala justifikaturik zehaztuko dira aipatutako ordainketa-kuotak.

* Edonola ere, gutxienez, urbanizazio-lanek etxebizitza babestuetan duten eraginaren kostua adinako kopurua ordainduko da.

E. Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako gainerako betebeharrak.

Birpartzelazio proiektua egin daitekeen edo/eta egin behar den kasuan, aurreko betebeharrak proiektu horretan bertan zehaztu eta formalizatuko dira.

28. artikulua. Urbanizazio gabeziagatik edo/eta urbanizazio urritasunagatik finkatugabe dagoen hiri-lurraren jabearen eskubide eta betebeharrak.

Urbanizazio gabeziagatik edo/eta urbanizazio urritasunagatik hiri-lur finkatugabe modura sailkatutako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa izango da.

Aipatutako lege-testuinguru horretan, bai hirigintza-plangintzan, bai Hirigintzako Jarduketa Prometan edota banaketa berdineko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak hartuko dira, zehazki, betebehar modura.

29. artikulua. Lurzoru urbanizagarria duen jabearen eskubide eta betebeharrak.

Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa izango da.

Aipatutako lege-testuinguru horretan, bai hirigintza-plangintzan, bai Hirigintzako Jarduketa Prometan edota banaketa berdineko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak hartuko dira, zehazki, betebehar modura.

Este deber podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente, mediante el abono de su coste al Ayuntamiento a los efectos de que éste proceda a realizar la plantación. El ámbito de referencia a los efectos de su cumplimiento será en todo caso el resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G.

D. Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

— Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y previamente a la ejecución de la correspondiente actuación que conlleve el indicado incremento de edificabilidad, puedan y/o deban promoverse en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.

— En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos específicos anteriores:

* Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública de carácter general o sectorial promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G.

Para ello, bien en esos mismos proyectos bien complementariamente a ellos, se determinarán, debidamente justificadas, las citadas cuotas de abono.

* En todo caso, se abonará, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E. Los restantes deberes establecidos en la legislación urbanística vigente.

En el supuesto de que pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo.

Artículo 28. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

Artículo 29. Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

EK\CV GAO-I-2018-07902

2.2. 2. KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EGIKARITZE JURIDIKOARI BURUZKO ARAUBIDEA

30. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Honako Plan honek nahiz plana garatzeko bultzatuko den plangintzak dituzten antolamendu-aurreikuspenen egikaritza, indarrean dagoen hirigintza-legedian eta plan horietan ezarritakoari egokituko zaio.

Osagarri modura, egikaritza hori dagozkion gaietan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako txostenak, baimenak, etab. eman edo/eta eskuratu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da.

Testuinguru horretan, jabari hidrauliko publikoan edo jabari horretako zortasun-eremuetan eta polizia-eremuan egin beharreko edozein esku-hartze Kantauri Ekialdeko Arroen bulegoan izapidetu beharko da.

2. Baldin eta hirigintza-antolamenduaren egikaritzak antolamendu horrekin bateraezinak diren eraikinak hartzen dituzten edo/eta eraikin horietan kokaturik dauden legezko egoiliarrak edo lanean diharduten ekonomia-jarduerak ateraraztea eskatzen badu, kontuan hartuko da indarrean dagoen hirigintza-legediak birkokatze alorrean xedatutakoa (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen Bigarren Xedapen Gehigarria).

3. Lehendik zegoen eta orain finkatu den plangintzako aurreikuspenak –zehazki Plan Orokor honetan edo aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak eskuratu eta jabari publikora eskualdatzea– egikaritze ondorioetarako, indarrean dagoen legedian –1093/97 Errege Dekretua, uztailaren 4koa, barne– ezarritako irizpideen arabera jokatuko da.

31. artikulua. Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-araubidea hiri-lurzoruan.

1. Hirigintza-antolamenduaren egikaritza modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren egikaritza, indarrean dagoen legedian araututakoetatik (zehazki, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 136. artikulutik 139.era bitartean araututako honako lau jarduketa mota hauek: jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokor eta lokalak sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak) eta proposatutako helburuak lortzeko ondorioetarako, kasu bakoitzean egoki iritzitako jarduketa motetara egokituko da.

2. Jarduketa isolatuak.

Edo Plan honetan, edo plana garatzeko bultzatuko den plangintzan, edo aurreikusitako antolamenduaren egikaritza aldian –baita dagokion eraikuntza-proiektua egin eta izapidetzearekin batera edo horren osagarri modura ere–, jarduketa isolatuei lotutako orube eta partzelak, hiri-lur finkatutzat hartzeko indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzen dituztenak, jarduketa isolatuen araubideari atxikirik daudela pentsatuko da.

Baldin eta testuinguru horretan eraikuntza-jarduketa Udalari zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak utziz osatu behar bada, lursailen lagatze hori hala dagokionean bultzatu eta onartu beharreko birpartzelazio proiektuaren barruan, edo helburu hori lortzeko egoki iritzitako beste edozein mekanismo legalen bitartez egingo da, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta arauzko udal-baimena ematearekin batera edo/eta izapidetze eta emate horien osagarri modura.

Era berean jokatuko da eraikuntza-jarduketa urbanizaziokargen egikaritza eta ordainketarekin osatu behar den kasuan, egokia denean urbanizazio-lan osagarriei dagokien proiektua egiteari utzi gabe.

2.2. CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 30. Criterios generales.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en esos mismos planes.

Complementariamente, dicha ejecución se entenderá supeditada a la emisión y/o obtención de los restantes informes, autorizaciones, etc. establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes en las correspondientes materias.

En ese contexto, cualquier intervención en el dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y zona de policía, se deberá tramitarse en la oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales.

2. Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen y/o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquella, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3. A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan General como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio.

Artículo 31. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

1. Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará a los tipos de actuación que, de los regulados en la legislación vigente (Se trata en concreto de los cuatro tipos de actuación que se indican a continuación, regulados en los artículos 136 á 139, ambos incluidos, de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006: Actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales) y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

2. Actuaciones aisladas.

Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada bien en el marco del proyecto de reparcelación a promover y aprobar en su caso, bien mediante cualquier otro mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal.

Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de cargas de urbanización, sin perjuicio de la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización en los casos en los que resulte conveniente.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Edonola ere, aipatutako udal-baimena ematea, aldez aurretik edo/eta aldi berean lursailen lagatze hura gauzatu izanaren, eta aldez aurretik edo aldi berean karga horiek egikaritu eta ordaindu izanaren baldintzapean egongo da, helburu horretarako egoki iritzitako berme edo abalak finkatu izana barne.

3. Zuzkidura-jarduketak.

A. Edo Plan honetan, edo plana garatzeko bultzatuko den plangintzan, edo planean eta plangintzan aurreikusitako antolamenduaren egikaritza aldian –baita dagokion eraikuntza-proiektua egin eta izapidetzearekin batera edo horren osagarri modura ere–, zuzkidura-jarduketa delakoei lotutako orube eta partzelak, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik hiri-lur finkatugabetzat hartzeko indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzen dituztenak, zuzkidura-jarduketa horien araubideari atxikirik daudela pentsatuko da.

B. Baldin eta proposatutako antolamenduaren egikaritzan hasteko birpartzelazio proiektua egitea egoki irizten bada, aldez aurretik proiektu horren xede izango den egikaritze-unitatea mugatzeari ekingo zaio.

Proiektu hori eta, hala dagokionean, urbanizazio-lanei dagokiena, eraikuntza-proiektua egin eta onartu baino lehen egin eta onartu beharko dira, bai eta eraikuntzarako udal-baimena eman baino lehen ere.

C. Aipatutako birpartzelazio eta urbanizazio-lanen proiektuak egin eta onartu beharrik ez dagoen kasuan, Dokumentu honetako aurreko 27. artikuluan adierazitako eginkizunak eraikuntzarako udal-baimena eman baino lehen edo/eta emateare-kin batera bete beharko dira.

4. Jarduketa integratuak.

A. Edo Plan honetan, zehazki planean mugatutako Hirigintza Esparruen Arau Partikularretan, edo plana garatzeko sustatutako plangintza xehatuan, edo baita Hirigintzako Jarduketa Programan bertan ere jarduketa integratuetan sartutako edo/eta jarduketa horiei atxikitako lursailak, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzen dituztenak, jarduketa integratu horien araubideari loturik daudela pentsatuko da.

B. Jarduketa mota horri lotutako esparruetako bakoitza, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programaren helburu izango da.

C. Aldez aurretik horretarako izan diren arrazoiak zehatz azaldu eta justifikatuz, aipatutako Programa izapidetzerakoan programaren helburu den esparruaren mugaketa, lehenago hirigintza-plangintzak mugatutakoa, berregokitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Ukitutako lursailen egoera fisikoarekin, titulartasunarekin, etab. zerikusia duten arrazoiak izan litezke, dokumentu hori sustatzerakoan antzeman edo/eta ezagututakoak.

Nolanahi ere, berregokitze horren egokitasuna, kasu bakoitzean, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokitu izana behar bezala aintzat hartu eta justifikatu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da.

D. Esparru horietako egikaritze-unitate integratuak, oro har, aipatutako Programak mugatuko ditu. Mugaketa horren barruan sartuko da aipatutako unitateetan txertatutako nahiz unitate horiei atxikitako lursailen identifikazioa. Era berean, Programak zehaztuko du egikaritze-unitate bakoitzeko jarduketa sistema ere.

Edozein gorabeheragatik, erabaki horiek guztiak edo erabaki horietakoren bat hirigintza-plangintzak hartu dituen kasuan, aipatutako Programak berregokitu egin ahal izango ditu.

5. Bestelako gaiak.

A. Proposatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko erabilitako jarduketa edozein motatakoa izanik ere, herriko zuz-

En todo caso, la concesión de la dicha licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea formalización de aquella cesión, y a previa o simultánea ejecución y abono de estas cargas, incluida la fijación de las garantías o avales que con ese fin se estimen adecuados.

3. Actuaciones de dotación.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución que deba ser objeto de ese proyecto.

Su elaboración y aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

C. En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes expuestos en el anterior artículo 27 de este Documento deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

4. Actuaciones integradas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C. Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

D. Con carácter general, las unidades de ejecución integradas en dichos ámbitos serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

5. Otras cuestiones.

A. Cualquiera que sea el tipo de actuación mediante el que se ejecute la ordenación urbanística planteada, se entende-

EK\CV GAO-I-2018-07902

kidura publikoen estandarrei dagokienean –landaretza alorrean aurreikusitakoak barne– indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzeko ezinbesteko lursailak –hala dagokienean eta dituzten ezaugarriak kontuan harturik– antolamenduko helburu den esparruan sarturik edo esparru horri atxikirik daudela pentsatuko da.

Esparru horien identifikazioak eta mugaketak Dokumentu honetako aurreko 15.G artikuluan adierazitako irizpideei erantzungo diete. Eta irizpide horien arabera, hirigintza-plangintzan ezarritakoa kontuan hartuko da zuzkidura horien gauzatze eta zehazte ondorioetarako.

B. Aipatutako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortutako egikaritze-esparruak etenak edo etengabeak izan litezke.

C. Zuzkidura publiko orokor eta lokaletara xedatutako lursailak lortzearen ondorioetarako, aipatutako hirigintza-legedian ezarritakoa hartuko da kontuan.

Eskuratze hori, oro har, lagapenaren bitartez gauzatuko da, zuzkiduretarako lursail horiekin loturik dauden hirigintza-garapenak egikaritzean.

Beharrezko dela iritzitako guztietan desjabetzearen bitartez gauzatuko da, bereziki helburu hori duten lursailak lehen aipatutako jarduketa motetan sarturik gabe edo/eta horiei atxikirik gabe daudenean.

32. artikulua. Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-araubidea lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

1. Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu diren lursailetan proposatutako hirigintza-antolamenduaren egikaritza, bai Plan honetako Arau Partikularretan, bai arau horiek bultzatzeko garatuko den plangintzan xedatutakoari egokituko zaio.

Testuinguru horretan mugatu eta identifikatuko dira, antolamendu xehatuari dagokion mailarekin betiere, jarduketa integratuko esparruak.

Esparruan txertatu behar diren eta, hala dagokionean, esparruari atxiki behar zaizkion lursailek, oro har dagokien Hirigintzako Jarduketa Programaren xede izan behar dutenek, osatuko dute esparru horietako bakoitza.

2. Aldez aurretik eta zehatz-mehatz horretarako izan diren arrazoiak azaldu eta justifikatuz, aipatutako Programa izapidetzerakoan programaren helburu den esparruaren mugaketa, lehenago hirigintza-plangintzak mugatutakoa, berregokitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Ukitutako lursailen egoera fisikoarekin, titulartasunarekin, etab. zerikusia duten arrazoiak izan litezke, dokumentu hori sustatzerakoan antzeman edo/eta ezagututakoak.

Nolanahi ere, berregokitze horren egokitasuna, kasu bakoitzean, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokitu izana behar bezala aintzat hartu eta justifikatu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da.

3. Unitateak, oro har, aipatutako Programak mugatuko ditu. Mugaketa horren barruan sartuko da aipatutako unitateetan txertatutako nahiz unitate horiei atxikitako lursailen identifikazioa. Era berean, Programak zehaztuko du egikaritze-unitate bakoitzeko jarduketa sistema ere. Edozein gorabeheragatik, erabaki horiek guztiak edo erabaki horietakoren bat hirigintza-plangintzak hartu dituen kasuan, aipatutako Programak berregokitu egin ahal izango ditu.

4. Aurreko atalean xedatutakoari kalterik egin gabe, zuzkidura publiko orokor eta lokaletara xedatutako lursailak lortzearen ondorioetarako, aipatutako hirigintza-legedian ezarritakoa hartuko da kontuan, eta beharrezko dela iritzitako guztietan desjabetzearen bitartez gauzatuko da, bereziki jarduketa integratuko esparruetan sartu gabe edo horiei atxiki gabe daudenean.

rán incluidos o adscritos al ámbito objeto de la misma los terrenos necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

La identificación y delimitación de dichos ámbitos responderá a los criterios expuestos en el anterior artículo 15.G de este mismo Documento. Y en consonancia con esos criterios, a los efectos de la materialización y concreción de esas dotaciones se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

B. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

C. A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.

Con carácter general, dicha obtención será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales.

Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integran y/o adscriben a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

Artículo 32. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1. La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por lo terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

3. Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los mismos no se integran en ámbitos de actuación integrada o se adscriben a ellos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

33. artikulua. Plangintzaren egikaritze-araubidea lurzoru urbanizaezinean.

1. Zuzkidura publikoetara xedatutako lursailen erdiespena.

Oro har, eta hala dagokionean eta indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera bestelako tratamendua izan dezaketen salbuespenei kalterik egin gabe, Plan Orokor honetan eta planaren garapenean egingo diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru urbanizaezina modura sailkatutako eta zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak desjabetzearen bitartez erdietsiko dira.

2. Partzelazioak lurzoru urbanizaezinean.

a. Oro har, eta desjabetze-jarduketen ondorio direnei kalterik egin gabe, Lurzoru Urbanizaezinean dauden lursailen partzelazio edo banaketek dagokien udal-baimena lortu beharko dute aldez aurretik. Baimen horrek, jarraian aipatuko diren banaketa-irizpide eta gainerako baldintzetara egokitutakoa izan beharko du.

b. Jarraian aipatuko den salbuespenarekin, honako proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren lursailen partzelazioek honako banaketa-irizpide hauetara egokitu beharko dute:

Ez da onartuko 10.000 m^2ko baino azalera txikiagoko lursailak eratuko dituzten lursailen banaketa edo zatiketarik, alboko beste partzela batzuetara erantsiko direla bermatzen ez bada behintzat.

Edonola ere, jatorrizko lursaila ez da 10.000 m^2ko baino azalera txikiagorekin geldituko. Lursailaren zati bat nekazaritza intentsiboko eremuetan dagoenean eta beste zati bat eremu komunean, jatorrizko lursailak gutxienez 10.000 m^2ko azalera izan beharko du, eremu komuneko metro koadroak eta nekazaritza intentsiboko eremuarenak batu ondoren, azken horiek 1,66ko koefizientearekin biderkaturik.

c. Eremuetan baimendutako eraikuntzak, erabilerak eta jarduerak ezartzeko, Plan honetatik eskatutako gutxieneko partzela jartzearen baldintza bete beharko da. Partzela hori aipatutako eraikuntza eta erabilerei loturik geldituko da –erregistroari, etab.i dagozkien– ondorio guztietarako.

d. Beraien helburua edonolako izanik ere, proiektu hau onartu ondoren egin nahi izango diren banaketek honako baldintza hauek bete eta horietara egokitu beharko dute:

— Nekazaritza- edo baso-erabilerei lotutako partzelak, tarteka etenak dituzten lursailez osaturik egon litezke.

— Beste erabilera batzuetara lotutako partzelek etenik gabeko eremua eratu beharko dute, eta hala dagokionean eremu horretan kokaturik egon behar du dagokion eraikuntza edo instalazioa.

e. Ez da lursailen banaketarik egin ahal izango, baldin eta banaketa horien eraginez lursailen azalera baimendutako erabilerak eta eraikinak ezartzearen ondorioetarako Plan honetan eskatutako partzela-azaleraren azpitik gelditzen bada, baldintza horietan banatutako zatiak beste lursail batzuekin bat egin eta sortutako lursail berriek aipatutako muga horiek bete ezean behintzat.

f. Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikirik zeuden lursailak, kasu bakoitzean aplika daitezkeen gutxieneko partzelari buruzko baldintzak edo eraikitako eraikuntzari dagokionez ezinbesteko partzelari buruzkoak betetzen ez dituztenak, egungo egoeran finkatu dira.

Eraikuntza horietan, proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Partzela horietan, ordea, ez da partzela-banaketarik egin ahal izango.

Artículo 33. Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

1. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, se obtendrán mediante expropiación.

2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

a. Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones que se citan a continuación.

b. Con la excepción que se indica a continuación, las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente proyecto deberán ajustarse a los siguientes criterios de división:

No se admitirá segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 10.000 m^2., salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 10.000 m^2 Cuando la finca se sitúe parcialmente en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 10.000 m^2. que resulte de la suma de metros cuadrados de la zona común y de la zona de agricultura intensiva multiplicados, estos últimos por el coeficiente de 1,66.

c. La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde este Plan. Dicha parcela quedará a todos los efectos, –registrales, etc– vinculada a las citadas edificaciones y usos.

d. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

— Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

— Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

e. No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en el presente Plan a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

f. Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

EK\CV GAO-I-2018-07902

g. Honako proiektu hau onartu ondoren Lurzoru Urbanizaezinean egin litezkeen artikulu honetan xedatutakoren kontrako banaketak, egin gabekotzat hartuko dira baimendutako eraikuntza eta erabilerak ezartzearen ondorioetarako; eskatzaileak, beraz, jatorrizko lursail nagusia jarri beharko du lursail bakartzat, edo, horretarako baimena jasoz gero, partzelazio-lizentzia eskatu beharko du aldez aurretik, Plan honetan ezarritakoaren arabera.

2.3. 3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA

34. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da, batetik, esparru jakin batean aurreikusitako eta dagozkion irabazizko hainbat erabileretara xedatutako hirigintza eraikigarritasuna, eta, bestetik, erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztatzekoefizientea biderkatu ondorengo emaitza.

2. Legedia horretan ezarritakoa kontuan izanik, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatuaren eta banaketa ondorioetarako konputagarri den esparruko azaleraren arteko zatiketaren emaitza.

Azalera konputagarri hori zehaztatzearen ondorioetarako, kontuan hartuko da indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoa (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 35.5 eta 146. artikuluetan xedatutakoa).

Edonola ere, horri dagokionez, aintzat hartuko dira, bai dagokion esparru barruan sartutako lursailak, bai eta egikaritze ondorioetarako esparruari atxikitakoak ere.

3. Jarduketa integratuko esparru bateko edo egikaritze-unitate bateko batez besteko eraikigarritasuna, honako zatiketaren emaitza izango da:

— Alde batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu guztia –zatikizuna–.

— Bestetik, egikaritze ondorioetarako esparruan sartutako edo esparruari atxikitako lursailen azalera osoa –zatitzailea–, gai horretan konputagarri ez direnena alde batera utziz.

Hori dela-eta, egungo zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak zenbatzea edo ez, aipatutako hirigintza-legedian ezarritakoari egokituko zaio.

4. Erabileren haztapen-koefizienteak hirigintza-plangintzan zehaztuko dira, antolamendu xehatuari dagokion mailarekin, eta geroago eta hala dagokionean plangintza egikaritzeko prozesuan eguneratuko dira, edo Hirigintzako Jarduketa Programan, edo banaketa berdinerako proiektuan.

5. Hala dagokionean eta indarrean dagoen legediaren arabera egoki iritzitako bestelako aukerak baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza-antolamenduaren egikaritze prozesuan zehaztuko dira, honako irizpide hauen arabera:

— Hirigintzako Jarduketa Programan edo banaketa berdinerako proiektuan, jarduketa integratuei lotutako esparruen kasuan.

— Hala dagokionean eta indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura jarduketetan bultzatuko diren banaketa berdinerako proiektuan, baldin eta proiektua egitea eta onartzea ezinbestekotzat irizten bada.

— Eraikuntza-proiektuaren osagarri modura, edo proiektuaren barruan ere bai, zuzkidura-jarduketen kasuan, baldin eta jarduketa horiek aipatutako banaketa berdinerako proiektua egiterik eskatzen ez badute.

g. Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este Artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de edificaciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en el presente Plan.

2.3. CAPÍTULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 34. Criterios generales.

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, a los efectos de su distribución, resulte computable.

A los efectos de la determinación de dicha superficie computable se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, los artículos 35.5 y 146 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, se considerarán a ese respecto tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de su ejecución.

3. La edificabilidad media bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:

— Por un lado –dividendo–, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito.

— Por otro –divisor–, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

4. Los coeficientes de ponderación de usos serán definidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el planeamiento urbanístico, y, posteriormente y en su caso, actualizados en el proceso de ejecución del mismo, bien en el Programa de Actuación Urbanizadora, bien en el proyecto de equidistribución.

5. Sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

— En el Programa de Actuación Urbanística o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.

— En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.

— Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Zehaztapen hori hirigintza-plangintzan egiten denean, aurreikuspen horiek, edo Hirigintzako Jarduketa Programak, edo Birpartzelazio Proiektuak berregokitu ahal izango dituzte, beraiei dagokien ahalmen eta esku-hartzeko tartearekin.

35. artikulua. Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea hiri-lurzoruan.

Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokituko da hiri-lurzoruan, eraikigarritasun hori lursailen jabeei eta, hala dagokionean, Udalari esleituz, irizpide horien beraien arabera.

36. artikulua. Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea lurzoru urbanizagarrian.

Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokituko da lurzoru urbanizagarrian, eraikigarritasun hori lursailen jabeei eta, hala dagokionean, Udalari esleituz, irizpide horien beraien arabera.

2.4. 4. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN EGIKARITZE ARAUBIDEA

37. artikulua. Urbanizazio-lanen egikaritzarako proiektuen formulazio-araubidea.

1. Kasu bakoitzean egikaritu beharreko urbanizazio-lanak, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz honako proiektu hauetako batean zehaztutakoak izango dira:

A. Urbanizazio-proiektuak, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 194. artikuluan araututakoak.

B. Urbanizazioa osatzeko lanen proiektuak, aipatutako Lurzoru eta Hirigintza Legearen 195.1 artikuluan arautuak eta, hala dagokionean, jarduketa isolatuetan ezinbestekoak diren urbanizazio-lanak zehazteko bultzatutakoak.

C. Aipatutako Legearen 195.2 artikuluan araututako gainerako lan-proiektuak.

2. Edo honako Plan honetan, edo plana garatzeko sustatutako plangintzan, edo indarrean dagoen legedian ezarritako edozein baliabideren bitartez mugatutako jarduketa integratuko esparruak edo/eta egikaritze-unitateak, oro har, aurreko «1.A» atalean aipatutako proiektuen xede izango dira.

3. Oraindik zehaztu eta egin gabeko urbanizazio-lanak dituzten zuzkidura-jarduketetarako esparruak, aurreko «1.A» eta «1.B» ataletan hurrenez hurren aipatutako urbanizazio-proiektuen edo urbanizazioa osatzeko lan-proiektuen xede izango dira, lan horien garrantziaren arabera.

4. Oraindik zehaztu eta egin gabeko urbanizazio-lanak dituzten jarduketa isolatuetarako esparruak, aurreko «1.B» atalean aipatutako urbanizazioa osatzeko lan-proiektuen xede izango dira.

5. Herri-lanak eta, zehazki, sistema orokor eta lokalen sareko zuzkidura publikoak, aurreko «1.» atalean aipatutako edozein proiekturen bitartez zehaztu eta tratatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, aipatutako lanak edo/eta zuzkidurak jarduera integratuko esparruetan edo/eta egikaritze-unitateetan txertaturik daudenean ere sustatu ahal izango dira «1.C» atalean aipatutako proiektuak, baldin eta horien ezaugarriek eta izaerak modu berezian, hau da, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-lanetatik bereizirik tratatzea justifikatzen badute.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

Artículo 35. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, de conformidad con los mismos.

Artículo 36. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable.

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, al Ayuntamiento, de conformidad con esos criterios.

2.4. CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 37. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

A. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C. Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2. Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1.A».

3. Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados respectivamente en los anteriores apartados «1.A» y «1.B».

4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado «1.B».

5. Los obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1».

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado «1.C» podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

38. artikulua. Urbanizazio-lanak garatzen dituzten proiektuek antolamendua egokitu ahal izateko mugak.

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-lanen proiektuek, espazio libreetara, komunikabideetara eta zerbitzu-azpiegituretara xedatutako zuzkidura-elementuen antolamenduko itxura, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte, behar izanez gero, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonakako banaketa xehatuari eraginez hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, hurrengo 2. atalean adierazitako salbuespenekin.

Hori dela-eta, plangintzan zehaztutako zerbitzu-azpiegituretako sareen diseinu eta ezaugarriek izaera adierazlea dutela pentsatuko da espresuki, eta horien behin betiko zehazpena edonola ere dagokien urbanizazio-lanen proiektuen bitartez egingo da.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko atalean aurreikusitako berregokitzeak ezin izango dira egin:

— Partzela eraikigarrietako zonakako banaketa xehatuan.

— Indarrean dagoen legedian araututako estandarrak betetzeko konputagarri diren espazio libreetako zonakako banaketa xehatuan.

— Plangintzak aurreikusi gabeko bide-elementuak egitean.

— Plangintzan aurreikusitako bide-elementuak kentzean.

3. Bide-komunikazioetako sistema orokorrari nahiz lokalari dagokionez, urbanizazio-lanen proiektuek, kasu bakoitzean ukitutako esparruko urbanizazioari dagokion tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokion bide-tartearen barruan kasu bakoitzean erabili ahal izango diren hainbat motatako mugikortasunetara (oinezkoena, txirrinduena, ibilgailuena) xedatutako espazio espezifikoak adierazi ahal izango dituzte, bai eta espazio horietako bakoitzak izan behar duen tratamendu berezia ere; horrek, ordea, ez du inolako aldaketarik eragingo hirigintza-antolamenduan, antolamendu horren zeregina, oro har, aipatutako bide-tartea adieraztera mugatzen baita.

39. artikulua. Urbanizazio-lanen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

1. Urbanizazio-lanen proiektuak, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpide eta baldintza tekniko nahiz materialetara egokituko dira, bai eta hirigintza-plangintzan irisgarritasuna arautzen dituztenetara ere.

Behar adinako zehaztapenik ezean, udal zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplika daitezkeen baldintzak zehaztu ahal izango dituzte, Udalak zuzenean bultzatutako lanetan erabili ohi diren kalitate-estandarren arabera.

Horretarako, lanen sustatzaileak, proiektua egiteko lanei ekin aurretik, horiei buruzko bidezko ildo-arauak eskatu beharko ditu.

2. Era berean, proiektu horien eduki formala ere aipatutako lege-xedapenetan eta Udal Ordenantzetan xedatutakora egokituko da.

3. Edonola ere, urbanizazio-lanen proiektuek, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz eta plangintza horretan gaiari buruz ezarritako irizpideen arabera, egin diren proposamenen ondoriozko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko ditu, koordenatu digitalizatu egokien bitartez.

4. Egoki iritzitako guztietan, urbanizazio-proiektuen eskuhartze eremua hirigintza-antolamenduaren ondoriozko lursail publiko nahiz pribatuetara hedatuko da.

Artículo 38. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En este sentido, se entenderá expresamente, que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

— La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.

— La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente.

— La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

— La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento.

3. En lo referente al sistema tanto general como local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad (peatonal, ciclista, rodada) susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 39. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, en el planeamiento urbanístico.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

2. El contenido formal de dichos proyectos se adecuará asimismo a lo dispuesto en las referidas disposiciones legales y Ordenanzas municipales.

3. En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

4. Siempre que se estime conveniente, el campo de intervención de los proyectos de urbanización se extenderá tanto a los terrenos tanto públicos como privados resultantes de la ordenación urbanística.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Irizpide horren arabera jokatu ahal izango da, zehazki, antolamendu horren egikaritzeak eta antolatutako partzelen eraketak, gehiago edo gutxiago, jatorrizko orografia aldatzea eskatzen duen kasuetan.

Horrelakoetan, orografia berriaren itxuratzea aipatutako proiektuei dagokien eginkizuna dela pentsatuko da.

5. Lurzoru urbanizagarrien eta hiri-lurzoruen garapenari buruzko plan partzialak eta bereziak egikaritzeko ezinbesteko urbanizazio-proiektuek, ingurumena eta paisaia berreskuratzeko proiektu bat izango dute, besteak beste, honako alderdi hauek edukiko dituena:

Eginiko lanen eta jarduketa osagarrien eragina jasan duten eremuen azterketa; hala nola, instalazio lagungarriak, sortutako zabortegiak, lanetan erabili beharreko materialen erauzketa-eremuak, azaleko isurketa-uren drainadura-sarea, obrarako eginiko sarrerak eta bideak, etab.

Ukitutako arean paisaia-integrazioa lortzeko egin beharreko jarduketak, bereziki: azaleko isurketa-uren drainadura-sare berria; sektorea eremuko orografian (ezponda lauak, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak») eta ibilguen ertzetan txertatzea; gune zolatuen mugaketa; naturaren ikuspegitik onuragarri diren zuhaiztien gaineko eragina minimizatzea; berreskuratze-lanetan erabili behar diren eta lursailaren ezaugarrietara eta ezaugarri bioklimatikoetara egokitu beharko diren landare moten eta horiek landatu eta mantentzeko metodoen deskribapena; etab.

Landare exotiko inbaditzaileak finkatu eta hedatzea galaraztzeko neurriak.

6. Urari dagokionez, dagoen saneamendu sare orokorrarekiko lotura justifikatu beharko da, ezinezkoa den kasuetan izan ezik era egokian justifikatuaz eta eskumena duen Administrazioak beharrezkoak iruditzen zaizkion baldintzak ezartzeko kalterik gabe behin-behineko isurketa baimenari dagokionez. Baimena Uren Legearen testu bateginaren 101, 2 artikuluan zehaztutakoaren arabera emango da.

Era berean, jabari publiko hidraulikoan edo horren zortasun edo polizia guneentan eragina duten jarduketentzat, Ibai-arroko Erakundearen ur arloko administrazioaren aurre-onarpena beharko du, Uraren Euskal Agentzian izapidetuko dena.

40. artikulua. Udalaz kanpoko sustatzaileek egikaritutako urbanizazio-lanen proiektuak.

Aurreko 37. artikuluko «1.A» atalean aipatu eta behar bezala onartu diren proiektuetan aurreikusitako lanak egikaritzeko ez da aldez aurretik udal-baimenik eskatu eta lortu beharrik izango.

Dena dela, lan horien sustatzaileak edo/eta esleipendunak lanen hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio Udalari, bai eta lanen aldiak ere, halakorik izanez gero.

Gai horri dagokionez, Udalak egingo dituen lanen egikaritzari buruzko ondorengo kontroletan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu- eta prozedura-baldintzak bete beharko dira.

2.5. 5. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN EGIKARITZA ARAUBIDEA

41. artikulua. Eraikuntzaren egikaritza hiri-lurzoruan.

1. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eskakizuna.

A. Ez da inolaz ere eraikuntza berriko lizentziarik eman ahal izango hiri-lurzoru modura sailkatutako Hirigintza Esparruetan edo esparru horietako zatietan txertaturik dauden lursaile-

En concreto, se podrá actuar de conformidad con ese criterio en los supuestos en los que la ejecución de dicha ordenación y la conformación de las parcelas ordenadas requiera una mayor o menor alteración de la orografía originaria.

En esos casos, se considerará que la configuración de la nueva orografía constituye una tarea propia de los citados proyectos.

5. Los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales y especiales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos, incluyan un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentadas, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno, etc.

Medidas para evitar el establecimiento y expansión de especies vegetales exóticas invasoras.

6. En materia de aguas, deberá justificarse la conexión a la red general de saneamiento existente, salvo imposibilidad debidamente justificada, y sin perjuicio de que la Administración competente imponga las condiciones que estime pertinentes en la eventual autorización de vertido que se debe otorgar conforme al artículo 101, 2 del Texto Rfundido de la Ley de Aguas.

Asimismo, para las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre o policía, se deberá obtener la previa autorización de la administración hidráulica del Organismo de Cuenca, que se tramitará en la Agncia Vasca del Agua.

Artículo 40. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en el apartado «1.A» del anterior artículo 37 y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

2.5. CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 41. Ejecución de la edificación en suelo urbano.

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

A. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los

EK\CV GAO-I-2018-07902

tan, baldin eta garapen-plangintza edo xehetasun-azterketa egitea ezinbestekoa bada dagozkien proposamenak gauzatu aurretiko baldintza gisa.

Dagokien Arau Partikularrean irizpide murriztaileagoak ezarri ezean, aipatutako garapen-plangintza egitea aurreikusi den esparruetan lehendik zeuden eraikinak, egin beharreko obrak egin eta ezarri beharreko jarduerak ezartzeko dagozkien udalbaimenen xede izan litezke, behar bezalako segurtasun- eta osasun-egoeran erabili eta eduki ahal izateko. Nolanahi ere, baimena aipatutako obrak edo/eta jarduerak esparru horretan ezarritako hirigintza araubidearekin bat datozenean bakarrik eman ahal izango da, eta indarrean dagoen legedian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezarritako baldintzetara egokituko da betiere (horri dagokionez, kontuan izango da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoa).

Testuinguru horretan, bizitegi-erabileren baimena, hala dagokionean, aurrez erabilera horietara xedatutako lehengo eraikinetara mugatuko da.

B. Antolamendu xehaturik ez duten partzelek hirigintza-plangintzan zehazturik eduki beharko dituzte partzeletako fatxada guztien lerrokadurak, garaierak, solairu kopurua eta eraikuntza-sakonera, bai eta eraikuntzak lursail urbanizatuan dituen euskarri-sestren kotak ere, hala dagokienean egin beharreko urbanizazio-lanak egin ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Lerrokadurak eta euskarri-sestren kotak bezalako aurreikuspenak, dagokien koordenatu digitalizatuen bidez zehaztu beharko dira.

Baldintza horiek oso-osorik betetzen ez badira, Udalak ukatu egingo du eraikuntza-lizentzia, lizentzia izapidetu aurretik dauden hutsuneak konpontzeko xehetasun-azterketa edo egoki iritzako bestelako hirigintza-dokumenturen bat egitea eskatuz.

2. Urbanizazio-baldintzak eta onura eta kargak banatzekoak betetzea.

A. Ez da eraikuntza berriak egiteko lizentziarik eskatu edo eman ahal izango jarduketa integratuak edo/eta egikaritze-unitateak dituzten esparruetako partzeletan, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

a) Dagokien Hirigintzako Jarduketa Programa egin eta behin betiko onartzea.

b) Partzela dagoen egikaritze-unitateko onura eta kargen banaketa berdinerako proiektua egin eta behin betiko onartzea.

c) Urbanizazio-lanak zehaztu eta egikaritzeko kasu bakoitzean ezinbestekoa den proiektua egin eta behin betiko onartzea.

d) Aurrez dagozkien urbanizazio-lanak egikaritzea, nahiz eta kasu bakoitzeko baldintzak eta ezaugarriak kontuan izanik, urbanizazio-lan horiek eta eraikuntzarenak aldi berean egitea ere egokitzat har daitekeen. Kasu horretan, Udalak egoki iritzitako bermeak idatziz ematearen baldintzapean jarri ahal izango du aldi bereko egikaritza hori baimentzea.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren bitartean, lursailek eta partzelek orubetzat hartzeko ezinbesteko baldintzak ez dituztela betetzen pentsatuko da.

B. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatugabeko hiri-lurzoru modura sailkatu diren partzeletan ez da lizentziarik eskatu edo eman ahal izango lehengo eraikigarritasun haztatua handitzea –lehengo eraikuntzen ordez berriak eraikitzea barne– eragiten duten obrak egiteko, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen ez diren bitartean:

que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento de desarrollo bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales (Se ha de estar, a ese respecto, a lo dispuesto en, entre otros, los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B. Las parcelas que cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Previsiones como las alineaciones y las cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

A. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.

c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad ponderada preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

EK\CV GAO-I-2018-07902

a) Partzela dagoen egikaritze-unitateko onura eta kargen banaketa berdinerako proiektua egin eta behin betiko onartzea.

b) Urbanizazio-lanak zehaztu eta egikaritzeko ezinbestekoa den proiektua, hala dagokionean, behin betiko onartzea.

c) Aldez aurretik edo aldi berean Dokumentu honetako aurreko 28. artikuluan adierazitako eginbeharrak betetzea, dagokien berme eta abalen gordailua barne, aurreko proiektuak egin beharrik ez dagoenean.

C. Jarduketa isolatuei uztartutako eraikin berrien eraikuntzarako udal-lizentzia ematea, jarduketa horiek zehaztu eta egikaritzeko ezinbestekoak diren urbanizazioa osatzeko lan-proiektuak aldez aurretik edo aldi berean egin eta onartu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da.

Aipatutako urbanizazio-lanak, oro har, eraikuntza-lanen aurretik egingo dira. Dena dela, kasu bakoitzeko egoera eta ezaugarriak kontuan izanik, Udalak urbanizazio-lanak eta eraikuntzarenak aldi berean egitea baimendu ahal izango du, hala badagokio, egoki iritzitako bermeak idatziz ematearen baldintza ezarriz.

3. Lizentzia eskatu eta eraikuntza hasi eta amaitzeko epeak.

A. Egikaritze-unitateetan edo/eta jarduketa integratuko esparruetan txertatu gabeko partzela eraikigarriak izanez gero, egin asmo diren eraikuntza berrien egikaritzarako lizentzia eskatu eta dagozkien lanak hasteko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.

B. Jarduketa integratuetako esparruetan txertatu gabeko egikaritze-unitateetan dauden partzela eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatu eta eraikuntza hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, dagokien onura eta kargen banaketa berdinerako proiektua onartzen denetik hasita.

C. Jarduketa integratuko esparruetan txertatutako egikaritze-unitateetan dauden partzela eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatu eta eraikuntza hasteko epea dagokien Hirigintzako Jarduketa Programan finkatuko da.

D. Partzela industrialetan, epe horiek enpresen egoerara egokituko dira.

E. Baldin eta aurrez zehaztu ez badira, egin asmo diren eraikuntza-lanen hasierako, gehienezko etenaldiko eta amaierako epeak dagokien udal-lizentzia ematerakoan ezarriko dira.

F. Aipatutako epeak ere ezarriko dira, hala dagokienean, eraikuntzarekin batera eta eraikuntzaren osagarri modura egin beharko diren urbanizazio-lanetan.

G. Garapen-plangintza egitea erabakitzen den guztietan, bestalde, plangintza horrek zehaztuko du dagozkion lizentziak eskatzeko epea, bai eta, hala dagokionean, egin asmo diren eraikuntzak hasteko eta amaitzeko epeak ere.

4. Obra-egikaritza eta jarduera-erabilera plangintza berezia egitea aurreikusi den hiri-lurzoru modura sailkatutako esparruetako eraikinetan.

A. Oro har, dagokien plan berezia egin eta onartzen ez den bitartean, aipatutako esparruetan dauden eraikinek, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 101-3.c artikuluan aipa-

a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.

b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes expuestos en el anterior artículo 28 de este Documento, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

C. La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Con carácter general, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola, en su caso, a la consignación de las garantías que estime convenientes.

3. Plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

A. Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.

E. Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G. Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición

EK\CV GAO-I-2018-07902

tzen diren lehendik dauden eraikinei dagokien izaera izango dute.

B. Plan berezi hori onartzen ez den bitartean, aipatutako eraikinetan ez da eraikina ordezkatzeko, jasotzeko, hedatzeko edo hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko lanik egin ahal izango. Hala ere, eraikinak mantendu eta zaintzeko, edota erakin horietan baimendutako erabilera eta jarduerak garatzeko egin beharreko lanak egin ahal izango dira.

C. Plan berezia onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabileren ezarpena baimenduko da, artikulu horietan araututako behin-behineko baldintzetan.

5. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoen garapena eta egikaritza.

Sistema orokorren sarean txertatutako zuzkidura publikoen garapena eta egikaritza, nahiz indarrean dagoen legedian, nahiz legedia hori garatzen duen hirigintza plangintzan –honako Plan hau barne– horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira.

42. artikulua. Eraikuntzaren egikaritza lurzoru urbanizagarrian.

1. Oro har, dagokien plangintza xehatua proposatu eta onartzen ez den bitartean, aipatutako esparruetan dauden eraikinak, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, ez dira antolamenduz kanpoko eraikintzat hartuko.

2. Plangintza xehatu hori onartzen ez den bitartean, aipatutako eraikinetan ez da eraikina ordezkatzeko, jasotzeko, hedatzeko edo hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko lanik egin ahal izango. Hala ere, eraikinak mantendu eta zaintzeko, edota erakin horietan baimendutako erabilera eta jarduerak garatzeko egin beharreko lanak egin ahal izango dira.

3. Plangintza xehatua onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabileren ezarpena baimenduko da, artikulu horietan araututako behin-behineko baldintzetan.

4. Aipatutako plangintza xehatuak eta, hala dagokionean, plangintza horretan mugatutako jarduera integratuko esparruetako bakoitzeko Hirigintzako Jarduketa Programak, plangintza xehatua garatuko duenak, zehaztuko dituzte eraikuntza-lizentziak eskatzeko epeak, bai eta, hala badagokie, dagozkien lanak hasi eta amaitzekoak ere.

5. Sistema orokorren sarean txertatutako zuzkidura publikoen garapena eta egikaritza, nahiz indarrean dagoen legedian, nahiz legedia hori garatzen duen hirigintza plangintzan –honako Plan hau barne– horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira.

43. artikulua. Eraikuntzaren egikaritza eta baimendutako jardueren ezarpena lurzoru urbanizaezinean.

1. Irizpide orokorrak.

Jarduerak ezartzeari edota eraikuntzak eta lanak gauzatzeari buruzko lurzoru urbanizaezineko jarduketak, nahiz gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, nahiz Plan Orokor honetan bertan eta, hala dagokionean, plana garatzeko plangintzan xedatutakoari egokituko zaizkio.

2. Landa-erabileren eta herri-lanekin uztarturik daudenen ezarpena.

A. Aipatutako erabilerak ezarri aurretik, aplika daitekeen sektoreko legediari egokitu direnaren ziurtagiria, kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioaren erakundeak emandakoa, eskatuko da.

propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo 101-3.c de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B. En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C. En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

5. Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 42. Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente planeamiento pormenorizado, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, no se entenderán declaradas fuera de ordenación.

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 43. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

1. Criterios generales.

Las actuaciones de implantación de actividades y ejecución de edificaciones y obras en el suelo no urbanizable se adecuará a lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

A. La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

EK\CV GAO-I-2018-07902

B. Betebehar horretatik kanpo geldituko dira profesionalizatu gabeko nekazaritza-erabilerak, horiek ezartzeko aski izango baita udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3. Baimendutako bestelako erabileren ezarpena.

A. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan.

Plan honetan bertan eta planaren garapenean sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan adierazitako salbuespenekin, eraikuntza horiek finkatutzat hartuko dira beren baldintzatzaile eta guzti –eraikuntzaren ezaugarriak; atxikitako partzela; mugetarainoko tarteak; etab.–, baldin eta egin ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-araubidearen arabera eta zegokien udal-baimena eskuratu ondoren eraiki baziren behintzat.

Salbuespenak, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat hartu diren edo hartuko diren eraikuntzei dagozkie, horien artean txabolak, teilapeak, behin-behineko eranskinak eta ingurua itsusten duten gainerako elementuak. Eraikuntza horiek ez dira ondorio horietarako lehendik zeuden eraikintzat hartuko.

Finkatutako eraikuntza horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko xedatu ahal izango dira, eta, espresuki kontrakorik adierazten ez bada, ez dute eraikin berrietarako ezarritako baldintzak bete beharrik izango: gutxieneko partzela; tarteak; eraikigarritasuna; etab.

Erabilera horien baimena indarrean dagoen hirigintzalegedian eta gainerako xedapen aplikagarrietan araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta baimena lortzeko indarrean dagoen hirigintza-plangintzan –honako Plan hau barne– ezarritako baldintzak bete beharko dira, bereziki ukitutako ingurunearen garbitasunari eta txukuntasunari eta egon daitezkeen eranskinak, txabolak, instalazioak, etab., botatzeari dagokienean, horiek eragiten duten degradazioa deuseztatzeko.

B. Eraikuntza berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean landaz kanpoko jarduera baimengarrietara xedatutako eraikin berrietan erabilera berriak ezartzeko –onura publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)–, aurrez eraikigarritasunaren, eraikuntzaren eta erabileraren berariazko baldintzak zehaztuko dituen plan berezia proposatu eta onartu beharko da.

Espediente hori indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera bideratu eta onartuko da. Ahal den guztietan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 28.5 artikuluan aurreikusitako jarduketa onura publikoko jarduketatzat hartzeko egin beharreko izapideak egingo dira espedientea bideratzerakoan. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igorriko zaio, aipatutako aitorpena egin dezan. Testuinguru horretan, ahal den neurrian plan bereziaren jendaurreko erakusketa eta aipatutako aitorpena aldi berean bideratzeko hartu beharreko neurriak zehaztuko dira.

Nolanahi ere, erabilera horien baimena eta ezarpena, eremuan landa-erabilera bereizgarriak –edo horien erabilera lagungarriak– eta ezarri nahi diren erabilera onargarriekin –oso-ososrik edo neurri batean– bateraezinak direnak ezartzeko beste lizentzia eskaeretatik ondorioztatuko diren baldintzen mende egongo dira, dagokien emakidaren aurretik, Hirigintza Arau hauetan ezarritako bereizketa-baldintzengatik.

4. Lehendik dauden eraikuntzak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntzatzat hartuko dira, zegokien udal-lizentzia aldez aurretik eskuratu eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-araubidean ezarritako irizpideen arabera eraikiak egonik, aipatutako Lurzorua eta Hirigintza Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitu direnak, baldin eta aurri-egoeran ez badaude eta antolamenduz kanpokotzat aitortu ez badituzte hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera.

B. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3. Implantación de otros usos autorizados.

A. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes –características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.–, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y previa la obtención de la consiguiente licencia municipal.

Esas salvedades afectan a, entre otras, las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Dichas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones –parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc–.

La autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística y demás disposiciones de aplicación, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B. En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas –usos interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)– requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo 28.5.a de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos 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 estas Normas Urbanísticas.

4. Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, habiendo sido construidas, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con los criterios establecidos en el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, se ajusten a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, y no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Baldin eta eraikin horietan obrak egiteko edota jarduerak garatu edo ezartzeko edonolako esku-hartzerik proposatzen bada, behar bezalako zehaztasunez eta zorroztasunez egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako gai hauek:

A. Eraikina izan badela eta eraiki zen garaian indarrean zegoen hirigintza-araubidearen arabera eraiki zela, zegokion udallizentzia eskuratu ondoren.

B. Eraikinaren kokapena, egoera, ezaugarri formalak (oinplano-okupazioa, lerrokadurak, garaiera, solairu kopurua, etab.) eta hirigintza eraikigarritasuna.

C. Eraikinean lehen eta orain izandako erabilerak eta jarduerak.

Testuinguru horretan, baldin eta bizitegi-erabilerak ezartzea proposatzen bada, honako Plan Orokor hau onartu aurretik legez erabilera horretara xedatu zela egiaztatu beharko da.

D. Nola eraikina, hala jarduerak, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan nahiz aplikagarri diren gainerako lege-xedapenetan –bai eta lurralde-antolamendurako baliabideetan ere– ezarritako hirigintza-araubideari egokitu zaizkiola.

5. Erregistroko egiaztapenaren eskaera.

Honako Hirigintza Arau hauek lehendik dauden eraikinetan edo berrietan erabilera bereizgarri edo onargarriak ezartzeko jarduketen baimena jarduketa horiei lur-eremu jakin bat atxikitzearen baldintzapean ipintzen duten kasu guztietan, lehen erabilerari dagokion lizentzia emateko aurrez Jabetza Erregistroko ziurtagiria, aipatutako atxikipena gauzatu dela egiaztatzen duena, aurkeztu beharko da.

6. Herriguneak.

Herriguneak eratzea galarazteko, debekatu egin dira bizitegietarako eraikuntzak, 75 metroko erradioa duen zirkulu batean oso-osorik edo partzialki bizitegi-erabilerara xedatutako lau eraikuntza gutxienez aldi berean egoteko aukera eman dezaketen kasuetan. Eraikuntza horiek guztiak zirkulu horren barruan oso-osorik dauden kasuetan, nahiz zirkulu barruan partzialki daudenetan ere, baldintza hori betetzen dela pentsatuko da.

7. Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako lan eta jarduketei –jarduera baimenduen ezarpenenak barne–, dagokien ingurumen-ebaluazioa egingo zaie, gai horretan indarrean dagoen legedian ezarritako kasu eta baldintzetan.

44. artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har eta hala dagokionean berariaz ezarritako salbuespenak salbuespen, plangintzan ezarritako hirigintza-araubidearekin bat ez datozen eraikuntza, instalazio eta erabilerak ez dira hirigintza-antolamenduaren araberakotzat hartuko.

B. Desadostasuna dagoela iritziko zaio, bai desadostasun hori aipatutako plangintzan berariaz eta modu berezian adierazten den kasuetan, bai eta xehetasun hori ez aipatu arren eraikinak eta erabilerak plangintza horretan onartu eta ezarritako hirigintza-araubidearekin bat ez datozenetan ere.

2. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

A. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzatzat eta instalaziotzat aitortuko dira, dituzten mantentze-lanengatik hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak egi-

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A. La propia existencia de la edificación, y su construcción de acuerdo con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

B. Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C. Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

D. La adecuación tanto de la edificación como de las actividades al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

5. Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

6. Núcleo de población.

Con la finalidad de evitar la formación de núcleos de población, se prohibe la edificación residencial en aquellos supuestos en los que su construcción pudiera dar lugar a la coexistencia de un mínimo de cuatro edificaciones total o parcialmente destinadas a uso residencial en un círculo de 75 metros de radio. Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

7. Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 44. Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.

1. Criterios generales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento.

B. Se entenderá existente esa disconformidad tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planea-

EK\CV GAO-I-2018-07902

karitzea galaraziko duten eraikuntza eta instalazioak, bai eta, hala dagokionean, plangintza horren garapenean egindako espedienteek zehaztutakoak ere.

B. Testuinguru orokor horretan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 101.3.a artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat hartzen dira:

a) Jarduketa integratu modura hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetako eraikuntza eta instalazioak, baldin eta dagokion antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazturik badago eta aipatutako eraikuntza eta instalazioak antolamendu horrekin bat ez badatoz.

b) Egikaritza epe edo muga jakin bat duten zuzkidura publikoen egikaritze-aurreikuspenen eraginpeko lursailetan dauden eraikuntza eta instalazioak.

c) Aurreko lursail eta eraikuntza horietan gauzatutako erabilerak.

Eraikuntza horietan, duten xedearen arabera erabiltzeko beharrezko iritzitako lan eta jarduketen egikaritza bakarrik baimenduko da, baldin eta honako Plan Orokor hau onartu aurreko aldian benetan eta egiazki xede horretarako erabili badira.

C. Jarduketa integratu modura hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarritako eraikuntza, instalazio eta erabilerak, lehendik zeuden eraikuntza, instalazio eta erabilerak direla pentsatuko da, baldin eta horien antolamendu xehatua zehazteko plangintza xehatua egitea aurreikusi bada.

Eraikuntza horietan, duten xedearen arabera erabiltzeko beharrezko iritzitako lan eta jarduketen egikaritza baimenduko da, baldin eta honako Plan Orokor hau onartu aurreko aldian benetan eta egiazki xede horretarako erabili badira.

D. Hala dagokionean egoki iritzitako salbuespenei kalterik egin gabe, gainerako eraikuntza eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 101.3.b artikuluan araututako desadostasun-araubideari loturik egongo dira.

3. Lurzoru urbanizaezina.

A. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzatzat eta instalaziotzat aitortuko dira, dituzten mantentze-lanengatik Plan honetan aurreikusitako zuzkidura publikoen ezarpen, hedapen, etab., aurreikuspenak egikaritzea galarazten duten eraikuntza eta instalazioak, bai eta dituzten ezaugarriengatik soil-soilik eta espresuki erabilera debekatuak ezartzera xeda daitezkeen guztiak ere.

Eraikin eta instalazio horiek, indarrean dagoen hirigintzalegedian ezarritako araubideari atxikitzat hartuko dira.

B. Antolamenduz kanpokotzat aitortzen dira txabolak, teilapeak, behin-behineko eranskinak eta landa-eremuan dauden gainerako elementuak, horiek mantentzea ingurune hori zaintzearen eta, hala dagokionean, ingurunean natura, ingurumen eta paisaia egokiak berreskuratzearen aurkakoa baita; horregatik kendu behar dira, hain zuzen ere.

C. Plan honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat aitortu ez diren eraikin eta instalazioetan, Udalak eraikin eta instalazio horiek oso-osorik edo partzialki zehaztapen horietara egokitzea eskatu ahal izango du, eraikin eta instalazio horiek dauden lursailean edozein hirigintza-lizentzia emateko aldez aurreko edo aldi bereko baldintza modura.

D. Eraikuntzaren bat dagoen edo ez dagoen ulertzeko eta eraikuntza hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat hartzeko ondorioetarako, kontuan hartuko da aurreko artikuluko 4. atalean xedatutakoa.

miento urbanístico, y las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B. En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101.3.a de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquellas no sean acordes con ésta.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.

c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C. Se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

D. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo 101.3.b de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3. Suelo No Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquellos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

B. Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

C. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquellas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

D. A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

EK\CV GAO-I-2018-07902

4. Bestelako aurreikuspen osagarriak.

Bizitegietarako eraikuntzak direnean, aurreko aurreikuspenen osagarritzat hartuko dira honako hauek:

A. Plangintzarekin bat ez datozen udalerriko bizitegietarako eraikuntzak, Plan Orokor honetan (dagokion esparruko Arau Partikularrak barne) arauketa berezirik ez dutenak, finkatutzat hartuko dira irauten duten eta hurrengo B atalean aipatutako egoeraren bat gertatzen ez den bitartean.

B. Aipatutako bizitegietarako eraikuntzak dagokien Arau Partikularrean ezarritako eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorrera egokitu beharko dira, eraikuntza horietan modernizazio, finkapen, bolumena handitu edo hobetzeko lanak egin nahi diren kasuetan.

Ez dira halakotzat hartuko, ordea, eraikina bizi- eta osasunegoera egokian mantentzeko ezinbesteko iritzitako lanak, ez eta eraikineko bizitegi-solairuetarako sarrera-irteeretako egoera hobetzeko edo hirugarrengoei kalterik sortzea galarazteko egindakoak ere.

C. Aurreko B atalean aipatutako egoeraren bat gertatzen ez den bitartean eta eraikuntza finkatutzat hartzen bada, eraikuntza-araubidea eta lanen baimenari eta egikaritzari dagokiena, oro har, Dokumentu honetan eta, hala behar izanez gero, dagokion Arau Partikularrean ezarriko dira.

45. artikulua. Behin-behineko erabileren ezarpena hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

1. Udalak, plangintza garatzeko eskatutako hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean, plangintza horren egikaritza eragotziko ez duten onura publikoko behin-behineko erabileren ezarpena erabaki ahal izango du, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lursail bete gabeetan. Aipatutako erabileratzat hartuko dira, besteak beste, automobil-, autobus- eta kamioi-aparkalekuak.

2. Horretarako, lursailak aurreikusitako erabilerari egokitzeko proiektua onartu beharko du, erabilera horrek ukitutako esparruan izango duen eraginaren azterketa eta guzti, eta lursail horien aldi baterako erabileraren desjabetze-espedientea ere izapidetu beharko du, hala dagokionean ukitako jabeekin egin litekeen hitzarmenari kalterik egin gabe.

3. Udalak lursail horiek erabiltzeari uzteko agindu beharko die lursailak erabiltzeko baimena eman zaien beste titularrei, plangintzaren aurreikuspenen arabera eraikuntza- edo urbanizazio-lanak hasteko lursailak hartzea eskatuz, lursailaren titularrak edo titularrek idatziz eginiko jakinarazpenetik hasita hilabeteko epean.

4. Udalak bere kontura kendu beharko ditu hartutako lursailetan egin diren eta plangintzaren garapenean egin beharreko lanak oztopatu edo lanen kostua garestitzen duten eraikuntza- edo urbanizazio-elementu guztiak, eta ordainez eman beharreko kalte-ordainetatik kendu ahal izango du lursailen behin betiko urbanizazioan berrerabili ahal izango diren egokitzapen-lanen kostua.

4. Otras previsiones complementarias.

Tratándose de edificaciones residenciales, las previsiones anteriores se considerarán complementadas con las que se exponen a continuación:

A. Las edificaciones residenciales existentes en el municipio disconformes con el planeamiento, y respecto de las cuales no exista una regulación específica en este Plan General (incluidas las Normas Particulares del ámbito correspondiente), se entenderán consolidadas en tanto en cuanto se mantengan y no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el siguiente apartado B.

B. Las citadas edificaciones residenciales deberán adaptarse al régimen general de edificación y uso establecido en la correspondiente Norma Particular en los supuestos de que en ellas pretendan ejecutarse obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora.

No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, así como las dirigidas a mejorar las condiciones de accesibilidad a las plantas residenciales de la edificación, como tampoco las dirigidas a evitar daños a terceros.

C. En tanto en cuanto no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el anterior apartado B y la edificación se entienda consolidada, el régimen de edificación y de autorización y ejecución de obras en la misma será el establecido con carácter general tanto en este Documento como, en su caso, en la correspondiente Norma Particular.

Artículo 45. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

2.6. 6. KAPITULUA. LIZENTZIAK (LANAK ETA INSTALAZIOAK BURUTZEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDEAK ETA KONTROLA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

46. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

1. Indarrean dagoen hirigintza legedian –Hirigintza Diziplinaren Araudiko 1. Artikulua eta honekin bat datozenak- bananbanan aipatutako egintzez gain, eta sustatzailea edozein delarik ere, lizentzia beharra izango dute:

a. Obra lagungarriek, hala nola, finka, orube eta lur sailen itxitura lanek; babes hesiak, aldamioak, habe euskarriak eta eraikuntza lanen gainerako elementu lagungarriak jartzeak, teilatu eta estalkien konponketek, fatxadak edo urbanizazio elementu bereziak –zerbitzu hartuneak, errepideen zoladura berritzeak, etab.– amaitzeko lanek, eta errotulu, toldo edo markesinak jartzeak.

b. Industria edo hirugarren sektoreko erabileren ezarpenak, eta erabilera edo jarduera aldaketa eragiten duen edozein ekintzak.

c. Erauzketa erabileren ezarpenak, agregakinen erauzketa eta harrobi ustiapena esaterako.

d. Mota guztietako nekazaritza ustiapenetara xedatutako eraikin eta instalazioen ezarpenak.

e. Lurzoru Urbanizaezinean, lurraldearen ustiapenarekin zerikusirik ez duten egoitza erabileren, edo baimena behar dezaketen landaz kanpoko beste erabileren ezarpenak.

f. Lurzoru Urbanizaezinean kokatutako finka bateko bereizketak, indarrean dagoen plangintzak erabilera eta/edo eraikin ezberdinetarako gutxieneko gehikuntza edo partzelazio azalerak zehazten dituenean.

g. Lurzoru Urbanizaezinean bideak eta pistak egin edo aldatzeak.

h. Suebakiak egiteak.

i. Putzuak eta lubakiak egiteak.

j. Kanpinak eta kanpalekuak jartzeak.

k. Modu iraunkorrean edo noizbehinka –asteburuetan, urte sasoi jakinetan edo beste aldi batzuetan–, logela, ostatu edo asialdirako leku gisa erabiliak izan daitezkeen eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo beste edozein elementu, baita inolako zimendurik gabe ere, ipintzeak.

l. Mota guztietako lurrak, ibilgailuen, makinen, materialen edo beste gai batzuen biltegi modura erabiltzeak.

m. Lurren betetze eta egokitze lanek.

n. Jabetza publikora adskribatutako espazio eta esparruak, modu iraunkorrean edo behin-behinean, okupatzeak.

2. Hemen azaldutako lizentzia behar duten egintzen zerrenda mugagabea da, baimen beharra izango dutelarik hirigintza plangintzan araututako lurzoru gaineko edo azpiko edozein jarduerak ere, eta bereziki eraikinaren eraldaketa edo aldaketa fisikoa eragiten dutenek, baldin eta lizentzia premiarik eza espresUki aurreikusirik ez badago behintzat.

3. Udalerriko edozein motatako lurzorutan ondasun publikoak administratzen dituzten Estatuko eta Autonomi Erkidegoko Organoek edo Zuzenbide Publikoko Erakundeek bultzatutako aurreko epigrafeetako zerrendetan agertzen diren egintzek ere, udal lizentzia beharko dute, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan.

4. Ez da lizentziarik behar izango, ordea, eraikinen barruan segurtasun baldintza orokorrei edo sare nagusietako har-

2.6. CAPÍTULO 6. LICENCIAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS, INSTALACIONES Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES

Artículo 46. Actos sujetos a licencia.

1. Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

a. Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización –acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc– y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b. La implantación de usos industriales o terciarios y cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.

c. La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

d. La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo.

e. La implantación en el Suelo No Urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros usos no rurales susceptibles de autorización.

f. La segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

g. La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

h. La apertura de cortafuegos.

i. La construcción de pozos y zanjas.

j. La instalación de camping y acampadas.

k. La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente –fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales–.

l. El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos–.

m. Rellenos y acondicionamiento de terrenos.

n. La ocupación, sea con carácter provisional o estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación/alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesariedad.

3. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del Término Municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

4. Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar en el interior de los edificios obras de reparación o renovación de

EK\CV GAO-I-2018-07902

tunei eragiten ez dieten instalazioen konponketa edo berritze lanak gauzatzeko, ezta barne eremuen banaketei eta kanpoko fatxadei edo egitura elementuei eragiten ez dieten lurzoru, sabai eta paramentu amaierak konpondu edo berritzeko lanak egiteko ere. Hala ere, Udalaren baimenak bideratu beharko dira etxebizitza lokalak edo bestelakoak berritu edo egokitzeko lanak egiteko beharrezkoak izan daitezkeen polipastoak eta edukiontziak ipintzeko.

5. Aurreko epigrafeetan aipatutako lizentzia eskatu eta lortzea, hala dagokionean indarrean dagoen legediaren arabera nahitaezkoak diren gainerako baimen, txosten, izapide, etab.en kaltetan izan gabe ulertuko da.

6. Horren haritik, obra txikiak modura hartuko dira teknika xumeko eta ekonomi nahiz eraikuntza aldetik garrantzi gutxi duten kanpoko edo barruko lanak, hots, bolumenik, erabilera objektiborik eta etxebizitza eta lokal kopururik aldatzen ez dutenak, eta egiturari edo kanpoko diseinuari, edo eraikinaren edo instalazioaren segurtasun eta bizigarritasun baldintzei eragiten ez dietenak. Horien artean sartzen dira, besteak beste, etxebizitzen, lokalen eta eraikinen barneko banaketaren aldaketa, beraien erabilera edozein delarik ere; finka, orube eta lur sailen itxitura lanak; babes hesiak, aldamioak, habe euskarriak eta eraikuntza lanen gainerako elementu lagungarriak jartzea, teilatu eta estalkien konponketak, fatxadak edo urbanizazio elementu bereziak –zerbitzu hartuneak, errepideen zoladura berritzeak, etab.– amaitzeko lanak, eta errotulu, toldo edo markesinak jartzea eta antzeko beste batzuk.

7. Jarduera ezarpen modura, berriz, lur sail, eraikin edo lokal jakin batean, ex novo modura edo lehengo beste baten ordez jarduera zehatz bat garatu nahi duen ekintza hartuko da, zeina indarrean dagoen hirigintza legedian nahiz aplika daitezkeen legezko beste xedapen batzuetan ezarritakoari egokitu beharko zaion.

Hala dagokionean hirugarrengoengan eragin ditzaketen eragozpenak eta indarrean dagoen legedian horri buruz ezarritakoa kontuan harturik, jarduera horiek, besteak beste, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudian, edo araudi hori ordezkatu edo osatzen duten arauetan ezarritakoari egokitu behar ote zaien ala ez eta, beraz, dagokion irekitze lizentzia nahitaezkoa den ala ez, horren arabera bereizten dira.

Jardueraren ezarpena dela eta lanen batzuk gauzatzea beharrezkoa gertatzen bada, batari zein besteei dagozkien baimen eskaerak txosten bakar batean egin ahal izango dira, eta udal ebazpena ere bakarra edo aldi berekoa izan daiteke. Bestela, nahikoa izango da dagokion irekitze eta/edo jarduera lizentziaren izapidea egitea.

8. Erabilera aldaketaren bat –hirugarren sektoreko erabileratik egoitza erabilerara– suertatzen den kasuetan, lehenbizi erabileraren aldaketari dagokion lizentzia bideratu beharko da, eta gero lanen lizentzia. Arau hauetatik bultzatu eta baimendutako ekintza hauek espresuki arauturik daude Hiriko Egoitza Lurzoruko esparru finkatuetan behe-solairuen eta bestelako lokalen erabilera aldaketara zuzenduriko ekintzak arautzeko Ordenantzan.

9. Lurzoru Urbanizaezinean, txabola, borda edo mendiko aterpeetarako lizentziak behin-behinean gauzatuko dira, gehienaz ere uretebeko epeaz, eta epe hori igaro ondoren, hurrenez hurren berritu ahal izango da justifikatu dituen jarduerak irauten duen bitartean. Udalak bankuko berme bat eskatu ahal izango du, lizentzia berritzen ez denean eraikin horiek kentzen izan ditzakeen gastuen ordainketa bermatzeko.

Lurzoru Urbanizaezinaren barruan, baso erabilerako guneetan behin-behineko lizentziak eman ahal izango dira, gehienaz ere berritu ezin daitekeen urtebeteko epeaz, basozaintzarekin zerikusia duten tresna eta gaiak biltegiratu eta gordetzeko erainstalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas obras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos y paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. Sin embargo, deberán tramitarse permisos del Ayuntamiento para la instalación de polipastos y contenedores que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras de reforma o acondicionamiento de locales de vivienda u otros.

5. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc que de conformidad con la legalidad vigente sean, en su caso, preceptivos.

6. En ese sentido, se conceptúan como obras menores, las obras interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación. Se incluyen, entre ellas la modificación de la distribución interior de las viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización –acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc– y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas y otras similares.

7. Por su parte, se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normas que lo sustituyan o complementen y por lo tanto, de la preceptividad o no de la correspondiente licencia de apertura.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquella podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad.

8. En los casos en que se plantee un cambio de uso –terciario a vivienda– se deberá tramitar inicialmente una licencia de cambio de uso y posteriormente licencia de obras. Estas actuaciones, quedarán expresamente reguladas mediante una Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial.

9. En el Suelo No Urbanizable, las licencias para txabolas, bordas o refugios de montaña se realizarán siempre en precario, con un plazo máximo de 1 año, transcurrido el cual, podrá renovarse de forma sucesiva mientras continúe la actividad que las ha justificado. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de dichas edificaciones, en el caso de no renovarse su licencia.

En las zonas consideradas de uso forestal, dentro del Suelo No Urbanizable, se podrán otorgar licencias, en precario, por un plazo máximo de un año no renovable, para la construcción de edificaciones provisionales para el almacenamiento y conserva-

EK\CV GAO-I-2018-07902

biliko diren behin-behineko eraikinak eraikitzeko. Aurreko atalean bezala, Udalak bankuko berme bat eskatu ahal izango du.

10. Era berean, 2005-eko otsailaren 4-ko lurzoruaren kutsadura sahiesteko eta zuzentzeko Autonomia-legediaren 17. artikuluan finkatutakoarekin bat, jarduketa bat finkatzeko edo handitzeko edo lurrak mugitzeko lizentzia eskaera guztiek, lizentzia lortu aurretik, lurzoruaren kalitatearen deklarazioaren prozedura jaso beharko dute, beti ere, lehenagotik ez badute.

47. artikulua. Lizentzia eskaeren eduki orokorra.

1. Alkateari zuzendua eta interesdunak edo bere ordezkoak sinatua, lizentzia eskaerak sinatzaileari dagozkion datuak eta eskatzen den lizentziari loturiko lan motaren identifikazioa –obra, jarduera edo instalazioa– eduki beharko ditu.

Eskaerarekin batera, lizentzia motaren arabera beharrezkoak diren dokumentuak –legediak ezarritako kopuruan, baina gutxienez hiru aletan– aurkeztuko dira, proiektu honetan adierazitakoak eta, hala dagokionean, beste xedapen batzuek eska ditzaketenak barne.

Administrazioen beste erakunde batzuk aurrez eman beharreko txosten edo baimenen, edo erakunde horien aurrean egin beharreko beste edozein zuzemenen eraginpean jarri behar diren txostenen kasuetan, aurkeztu beharreko dokumentuen kopia kopurua gutxienez bostekoa (5) izango da, baldin eta dagokion zuzemena Udalak egin behar badu.

Dokumentu tekniko guztiak sinatu beharko dituzte bai eskatzaileak baita, hurrengo Artikuluan adierazitako salbuespenez, erantzukizuna duen profesionalak ere, azken kasu honetan dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia ere sartu beharko delarik.

2. Lizentzia eskaeretan, bertan aipatutako jardueren eduki, helburu eta hedadura argi eta garbi ulertzeko beharrezkoak diren dokumentu eta datu guztiak sartuko dira beti.

Oro har, eta horri buruz adierazten diren salbuespenak alde batera utzi gabe, honako agiri hauek erantsi beharko zaizkie proiektu teknikoei:

a. Gauzatu nahi diren obra, jarduera edo instalazioen txosten deskriptiboa, indarrean dagoen hirigintza legediari eta, hala dagokionean, aplika daitezkeen gainerako xedapenei egokitzen zaizkiela arrazoituz; lanak hasi, egin eta bukatzeko epeak; lanak gauzatzeko programa eta jardueren ezarpena baldintzatzen dituen beste edozein gorabehera, etab.

Obra lan txikiei, dorre-garabiak jartzeari eta garrantzi gutxiko beste ekintza batzuei dagozkien lizentzia eskaerak direnean, ez da beharrezkoa izango Txosten hori eta/edo aipatutako gaietakoren baten edo batzuen justifikazioa aurkeztea.

b. Hala dagokionean eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan, Ordenantza hauetan eta/edo dagokion sektoreko legedian ezarritakoaren arabera, Administrazioaren beste erakunde batzuk eman beharreko baimen eta txostenak, baldin eta horien eskaera lizentzia eskatzaileari badagokio.

c. Ukitutako esparruaren 1/5000 eskalako kokapen planoa.

d. Ukitutako partzela edo esparruaren egungo egoerari buruzko plano topografikoa, 1/200 edo 1/500 eskalan, dauden eraikin, azpiegitura eta arboladi guztiak bilduko dituena.

Lurzoru Urbanizagarrian eta Lurzoru Urbanizaezinean kokaturik dauden lur sailak direnean, eta ukitutako esparruak duen azaleraren arabera, Udalak 1/1000 edo 1/2000 eskalak erabiltzea onartu ahal izango du.

ción de útiles y productos relacionados con la actividad forestal. Al igual que en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario.

10. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Autonómica ½.005, de 4 de febrero, de Prevención y corrección de la contaminación del suelo, todas aquellas solicitudes de licencias de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras habrán de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo previamente a la obtención de la citada licencia, siempre y cuando no se cuente de forma previa con dicha declaración.

Artículo 47. Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación –obra, actividad o instalación– para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán –en la cantidad que establezca la legislación y como mínimo por triplicado– los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previo a emitir por otros organismos de las Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará a un mínimo de cinco (5) el número de copias de los documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y con las salvedades señaladas en el Artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a. Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones que se pretenden ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades, etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

b. Los informes y autorizaciones que, en su caso y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.

c. Plano de situación a escala 1/5000 del ámbito afectado.

d. Plano topográfico de estado actual de la parcela ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existente, a escala 1/200 o 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelos Urbanizable y No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1000 o 1/2000.

EK\CV GAO-I-2018-07902

e. Lur mugimenduei eta urbanizazio eta eraikuntza lanei dagozkien lizentzia eskaeretan, lanen edo instalazioen kokapen eta zuinketa planoa, egungo egoerari buruzko planoaren gainean eta eskala berean grafiatua.

Plano horrek, egin beharreko lanei eta instalazioei buruzko lur sailaren gaineko ezarpenaren deskripzio grafikoaz gain, ezarpen horren oinarrizko sestra mailak eta bere alde ezberdinek inguruan nabarmen identifika daitezkeen elementuetaraino dituzten distantziak ere jasoko ditu, bere lur gaineko eta lur azpiko perimetroa zuzenean, inolako nahasketarik gabe, lur sailera lekualdatzeko moduan.

f. Aurrekontu zehaztua, baldin eta lizentzia eskaerak lanen gauzatzea ekartzen badu, bertan lan unitateak, lan unitateen neurketa eta aleko prezioak, kapitulu, lanbide eta teknologi ezberdinetan elkartuak, bereiztuz, eta dagokion industri etekina, lanen proiektu eta zuzendaritzan jardundako teknikarien ordainsariak, hala dagokionean, eta aplika daitekeen BEZa ere barne direla.

3. Proposatutako helburuen edukia eta garrantzia ikusirik, Udalaren esku gelditzen da, horretarako izan ditzakeen arrazoiak adieraziz, beharrezkotzat jotzen diren dokumentu gehigarriak aurkeztea eskatzea; eskatutako agiriren bat aurkeztu beharrik ez izatea iriztea; eskatutako agirien edukia berregokitzea; edo, duten garrantzi txikiagatik, eskaturiko dokumentuak neurriz kanpokoak zaizkien eraikuntza lanak obra txiki modura hartzea.

4. Aurreko ataletan aipatutakoez eta, hala dagokionean, gauzatu nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplika daitezkeen beste lege xedapen batzuek ezarritakoez gain, lizentzia eskaerei jarraian zehazten diren dokumentuak erantsi beharko zaizkie:

a. Partzelazioak.

— Jabetza Erregistroaren egiaztagiria, ukitutako finkaren edo finken jabetza baldintzak egiaztatzen dituena.

— Ukitutako finkaren egungo egoera nahiz proposatutako partzelazioa argi eta garbi erakusten dituen dokumentu grafikoa. Gainjarritako plano bat ere erantsi beharko da.

b. Dorre-garabien instalazioa.

— Kokapen planoan islatu beharko dira, besteak beste, garabiaren gehienezko altuera, kontrapisuaren kokagunea, garabi besoaren eta gakoa zintzilik duen orgaren ibilbidea, baita ibilbidean dauden eta/edo aurreikusten diren eraikin eta instalazioen altuera ere.

— Garabia egongo den denboraren zehazpena eta jarduera programa.

— Lana zuzentzen duen teknikariak eta enpresa instalatzaileak garabiaren funtzionamendu eta muntaketa segurtasunari dagozkien baldintzei buruz emandako ziurtagiriak.

— Garabiaren funtzionamenduak eta obran egoteak eragin ditzaketen kalteen gaineko aseguru poliza, erantzukizun zibileko estaldura mugagabeaz.

c. Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen araudiaren mendeko jardueren ezarpena.

— Sailkatutako jardueren hasierarako lizentziak.

— Txostenak xehetasun osoz azalduko ditu bai ukitutako eraikinen edo lokalen ezaugarriak, baita gauzatu nahi den jarduera ere, erabili edo landu behar diren produktuak tartean direla; erabili behar diren makinak; ingurumenean izan ditzaketen ondorioak –zaratak, dardarak, usainak, isuriak, keak, etab,–; ezarri beharreko neurri zuzentzaileak, etab.

— Indarrean dauden lege xedapenek kasu bakoitzean eskatzen dituzten dokumentu eta baldintzak.

e. Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.

Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

f. Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de las obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios y tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras y el I.V.A. aplicable.

3. En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar a esos efectos como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para éstas últimas.

4. Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:

a. Parcelaciones.

— Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.

— Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.

b. Instalación de grúas-torre.

— El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho; así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.

— Especificación del período previsto de permanencia y programa de actividad.

— Certificaciones emitidas por el técnico director de la obra y la empresa instaladora, respecto a las condiciones de seguridad del montaje y de su funcionamiento.

— Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c. Implantación de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

— Licencias de apertura de actividades clasificadas.

— La Memoria describirá con detalle tanto las características del edificio o local afectados, como de la actividad que se pretenda desarrollar, incluidas las de los productos a manipular o fabricar; la maquinaria a utilizar; las posibles repercusiones en el entorno –ruidos, vibraciones, olores, vertidos, humos, etc–; las medidas correctoras a implantar, etc.

— Documentos y condiciones exigidos por las disposiciones legales vigentes en cada caso.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Lurzoru Urbanizaezinean txertatutako jardueren kasuan, ezarpenak ukitzen dituen partzelak eta mugakideak adieraziko dira, beren jabeen izenak eta dagozkien katastroko erreferentziak aipatuz.

d. Lizentziak Lurzoru Urbanizaezinean.

— Txostenean, besteak beste, bai proiektu honetan bai, hala dagokionean, indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintza ezpezifikoak betetzen direla arrazoituko da.

— Egungo egoerari eta kokapenari buruzko planoetan, besteak beste eta gutxieneko azalera duten partzelak jartzea nahitaezkoa baldin bada, partzela horren azalera eta mugaketa grafiatuko dira. Zehatz-mehatz adieraziko dira non dauden finkaren eta bertako elementuen sarbideak, baita egun dauden eta gerora egin nahi diren zerbitzu azpiegiturak ere, eta bereziki uren eta hondakinen arazketari eta saneamenduari dagozkienak.

— Finka edo finkak Jabetza Erregistroan izena emanda ipini izanaren datuak, baldin eta gutxieneko azalera duen partzela jartzea eskatzen bada.

— Lizentzia eskatzen duena nekazari profesionala dela egiaztatzea, eskumena duen Foru Aldundiko Departamenduak emandako ziurtagiriaren bidez.

e. Eraikinen edo instalazioen lehen erabilera.

Ondorengo zerrenda honetako agiri guztien bi ale aurkeztu beharko dira, 16. puntukoa izan ezik.

1. Lanak amaitu eta obren ikuskapena eskatzean (baldin eta behar bezala baimendurik berrikuntzaren bat egin bada), obraren behin-betiko egoera erakutsiko duten planoak erantsi beharko zaizkio aipatutako eskaerari, burututako aldaketak plano horietan bilduz, Udal Artxiboko espedientean zehatz-mehatz jasota gera dadin.

2. Eraiketa lanak amaitzean, lanen Zuzendariak luzatutako Ziurtagiria aurkeztuko da, eraikuntza lanak onartutako proiektuaren eta ezarritako baldintza berezien arabera burutu direla egiaztatuz.

3. Obra lizentziari dagokion tasaren behin-betiko kitapena egin ahal izateko, burututako lanen edo instalazioen benetako kostua egiaztatuko duen ziurtagiria aurkeztuko da, dagokion Elkargo Profesionalak luzaturikoa.

4. Eraikinaren fatxadaren argazkiak ere aurkeztuko dira, 18x24 tamainakoak.

5. Obra berriaren aitorpena egiten duen eskrituraren kopia.

6. Urbanizazio lanak eta eraikuntza lizentzia emateko erabakian eskatutako gainerako baldintzak amaiturik eta azken ukitua emanik egon beharko dute Lehen Erabilerari dagokion lizentzia eman aurretik.

7. Lehen Erabilerari dagokion lizentzia eskaerarekin batera, partzelaren behin-betiko egoera azalduko da 1/200 eskalako kartografian, bertan egindako eraikuntzak eta sortu diren altimetria aldaketak bilduz.

8. Urbanizazioak duen behin-betiko egoeraren agiri topografikoa, eta eraikineko lurpeko zerbitzu sareen eta hartuneen kokapen zehatza adierazten duen planoa (agiri topografikoa egin aurretik, Udal honen Hirigintza bulegoarekin harremanetan jarri beharko da). 1/200 eskalako planoa.

9. Zerbitzu-sareen kutxetei dagozkien datu fitxak:

— Goitiko bistaren eta zeharkakoaren krokis akotatua.

— Hartuneen eta hodi biltzailearen kokapena.

— En el caso de actividades insertadas en Suelo no Urbanizable, se indicarán las parcelas afectadas por esa implantación y las colindantes, indicando las referencias catastrales correspondientes y los nombres de sus propietarios.

d. Licencias en Suelo No Urbanizable.

— En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos tanto en el presente proyecto como, en su caso, en las disposiciones legales vigentes.

— En los planos de estado actual y de emplazamiento se grafiará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.

— Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.

— Acreditación de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por el Departamento de la Diputación Foral competente en la materia.

e. Primera utilización de edificios o instalaciones.

Toda la documentación que a continuación se relaciona deberá presentarse por duplicado ejemplar, a excepción del punto 16.

1. Al finalizar las obras y solicitar su inspección, se acompañará a dicha solicitud (si debidamente autorizada se hubiere producido alguna reforma) los planos de situación de la obra en que haya quedado definitivamente, refundiéndose en los mismos las variaciones que hubieran tenido lugar, al objeto de que haya constancia exacta en el expediente correspondiente del Archivo Municipal.

2. Al finalizar la construcción se presentará Certificado del Director de las obras, acreditando que las mismas se han ejecutado de conformidad con el proyecto aprobado y con las condiciones especiales impuestas.

3. A los efectos de proceder a la liquidación definitiva de la tasa por licencia de obra se presentará un certificado acreditativo del coste real de las obras o instalaciones realizadas expedido por el Colegio Profesional correspondiente.

4. Se acompañará fotografías de tamaño 18x24 de las fachadas de la construcción.

5. Copia de la escritura de declaración de obra nueva.

6. Las obras de urbanización y demás condiciones exigidas en el acuerdo de concesión de licencia de edificación deberán estar finalizadas y rematadas antes de la concesión de la licencia de Primera Utilización.

7. Simultáneamente a la solicitud de licencia de Primera Utilización se presentará sobre cartografía a escala 1/200 el estado definitivo de la parcela con las construcciones de superficie y edificaciones realizadas y las modificaciones de altimetría producidas.

8. Levantamiento topográfico del estado definitivo de la urbanización, y plano donde se señala la ubicación concreta de las redes de servicio subterráneas y acometidas a la edificación (antes de la realización del levantamiento deberá ponerse en contacto con la oficina de Urbanismo de este Ayuntamiento). Plano escala 1/200.

9. Ficha de datos de arquetas de las redes de servicio:

— Croquis de planta y sección acotados.

— Ubicación de acometidas y colector.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Zer motatakoak diren (ur zikina, euri ura, hustubidea, edateko ura, argiteria publikoa, telefonia, argi-indarra (Iberdrola), etab.).

— Tapak (neurriak).

— Aipatutako sarea behar bezala gauzatzea eskatuko da, eta hori egiaztatzeko bideoz edo antzekoez eginiko sarearen segimendua aurkeztu beharko da.

10. Urbanizazioan eta Zerbitzu Publikoen instalazioetan eragin daitezkeen kalteak konpondurik eta obrek ukitutako bide publikoak garbiturik egon beharko dute.

11. Udalari idatziz eskatu beharko zaio banaketa saretik urez hornitu ahal izateko dagokion hartune baimena.

12. Eskari-orri berezian obrako ura eteteko eskatu beharko da.

13. Idatziz eskatu beharko da saneamendu sarean hartunea egiteko baimena.

14. Industria Saileko Lurralde Ordezkaritzak luzatutako honako ziurtagiri hauek eman beharko dira:

— Instalazio elektrikoaren lotura txostena.

— Antena kolektiboaren instalazio ziurtagiria.

— Igogailuaren instalazio ziurtagiria.

— Berokuntzaren instalazio ziurtagiria.

— Gas banaketari dagokion instalazioa egokia denaren ziurtagiria.

— Iturgintza instalazioaren txostena.

15. Telekomunikazioei degokienez, Instalakuntzaren Buletina aurkeztuko da eta dagokion Frogen Protokoloa, baita galdagarria den kasuetan Obra Amaieraren Ziurtagiria, probintziako Telekomunikazioen Ikuskaritzaren Buruzagitzaren zigiluarekin.

16. Ondasun Higiezinen Zergan alta emateko behar diren agiriak aurkeztuko dira:

— U-4/I; U-4/II eta, hala dagokionean, U-1 inprimakiak behar bezala beteak.

— Kokapen eta sekzio planoak, eta solairu desberdinei buruzkoak.

— Zergaren azken ordainagiria.

— Obra bukaerako ziurtagiria.

— Obra berriaren aitorpena egiten duen eskrituraren fotokopia.

— Eraikinaren fatxada erakusten duen argazkia.

17. Erabilera publikoko zortasuna ezarria duten lagapen publikoko lursail guztiak, Hiri Jabetzako Erregistroan inskribitzea.

18. Eskaturiko lizentziak mota ezberdinetan sartzeko moduko baldintzak biltzen dituenean, horietako bakoitzarentzat eskatutako baldintza dokumentalak bete beharko ditu.

48. artikulua. Lizentzien titulartasuna eta beraien izapidatzea.

1. Nahiz zuzenean nahiz ordezkari baten bidez eskatu, eskatzen duena izango da lizentziaren titularra.

2. Udalaren kontrolpean, lizentziaren titularrak gauzatuko ditu lizentzian aurreikusitakoak, bere erantzukizuna izango delarik lanen gauzatze hori ezarritako baldintzei egokitzea, eta dagokion Ordenantza Fiskalak zehaztutako tasak ordaintzea.

— Tipo (fecales, pluviales, sumideros, agua potable, alumbrado público, telefonía, electricidad (Iberdrola), etc.).

— Tapas (medidas).

— Se exigirá correcta ejecución de la citada red, para su verificación se presentará seguimiento de la red en formato tipo vídeo o similar.

10. Deberán de estar reparados los posibles desperfectos de la Urbanización e instalaciones de Servicios Públicos existentes y limpios los viales públicos afectados por las obras.

11. Deberá solicitar por escrito al Ayuntamiento el oportuno permiso de acometida y suministro de agua desde la red de distribución.

12. En instancia aparte deberá solicitar la baja del agua de la obra.

13. Se solicitará por escrito el oportuno permiso de acometida de la red de saneamiento.

14. Se entregarán los siguientes certificados expedidos por la Delegación Territorial de Industria:

— Boletín de enganche instalación eléctrica.

— Certificado instalación de antena colectiva.

— Certificado instalación del ascensor.

— Certificado de instalación de calefacción.

— Certificado de idoneidad de la instalación de distribución de gas.

— Boletín de instalación de fontanería.

15. En materia de telecomunicaciones, se presentará el Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

16. Se presentará la Documentación precisa para dar de Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles:

— Debidamente cumplimentados los impresos U-4/I; U-4/II y en su caso el U-1.

— Planos de situación, sección y de las diferentes plantas.

— Ultimo recibo de Contribución.

— Certificado final de obras.

— Fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva.

— Fotografía de la fachada del edificio.

17. Inscripción en el Registro de la Propiedad Urbana de todos los terrenos de cesión pública que tengan constituida la servidumbre de uso público.

18. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Artículo 48. Titularidad de las licencias y tramitación de las mismas.

1. Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

EK\CV GAO-I-2018-07902

3. Eskatzailea beste batzuen ordezkari gisa edo mandatuz ari denean, egiaztatu egin beharko du egoera hori. Holakoetan lizentziaren titulartzat hartuko da ondorio guztietarako, ordezkatuarekin edo agintzailearekin batera.

4. Lizentzien titulartasuna indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da.

Titulartasuna eskualdatzen den unean lanak jadanik gauzatzen ari badira, zein egoratan dauden zehaztu beharko da.

Titular berriak bere aurrekoak hartutako konpromiso eta betebehar guztiak berariaz bereganatu beharko ditu, horretarako eta hala dagokionean lehendik egindako dokumentu publikoak aldatuz.

Nolanahi ere, jabetza publikoko ondasunei eragiten dieten obra edo jarduera lizentzien titulartasuna eskualdatzeko, aurrez Udalaren edo, hala dagokionean, ondasun horien erakunde titularraren berariazko baimena behar izango da.

49. artikulua. Lizentzien izapidatzea.

1. Artikulu honen hurrengo epigrafeetan eta indarrean dauden beste lege xedapenetan ezarritakoa alde batera utzi gabe, lizentzien izapidatzea erregimen lokalaren alorrean indarrean dagoen legedian ezarritakoari egokituko zaio.

2. Nekazaritza ustiapen arruntei dagozkien lizentzia eskaerek, hala dagokionean eta indarrean dauden lege xedapenetan nahiz proiektu honetan bertan ezarritakoaren arabera, Foru Aldundiaren Landa Garapenerako Departamenduak edo honen ordezko erakundeak aurrez emandako ziurtagirien, baimenen edo txostenen xede izan beharko dute.

3. Lurzoru Urbanizaezinean lurraren ustiapenarekin zerikusirik ez duten egoitza erabilerak eta baimendu daitezkeen landaz kanpoko beste erabilerak ezartzeari buruzko lizentzia eskaerak, Hirigintza Arau hauen 29. artikuluan ezarritako baimen eta izapideen xede izango beharko dira lehenbizi.

4. Baldin eta ezarri nahi den erabilera edo jarduera dagokien partzelan edo erabilera globaleko gunean indarrean dagoen plangintzak espresuki debekatutakoen artean badago, edo zuzenean horiekin pareka badaiteke, horretarako eskatutako jarduera edo hastapen lizentziei zuzenean ezezkoa emango zaie, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri edo Arriskutsuen Araudian ezarritakoaren arabera bideratu beharrik izan gabe.

5. Aitzitik, ezarri nahi den jarduerak lanak gauzatzea eskatzen badu, txosten bakar bat izapidetuko da eta ebazpena hastapen lizentziari nahiz lanei dagokienari buruzkoa izango da.

50. artikulua. Lizentzien eraginkortasunerako bermeak eta baldintza orokorrak.

1. Baldintza orokorrak.

Lizentziek beren baitan izan ditzakete lanak gauzatzeko epeei, egin nahi diren obren eduki aldaketei, lur uzte eta urbanizazio betebeharrei eta udal eskumenari dagozkion bestelako alderdiei buruzko baldintzak, Udalari dagokiolarik horiek ezartzea, baldin eta horien bidez lizentzia ukatzea saihesten bada.

2. Epeak.

Lanak gauzatzeko lizentzia ematerakoan, lan horien hasierari, bukaerari eta gehienezko etenaldiari buruzko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein gorabeherengatik epe horiek finkatuko ez balira, lanen hasierari eta bukaerari dagozkienak eskatzaileak proposatutakoak direla iritziko da, edo bestela hiru (3) eta sei (6) hilabetekoak –obra txikiei dagokienean–, eta sei (6) hilabete eta

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

El nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de las licencias de obras o actividades que afecten a los bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

Artículo 49. Tramitación de licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente Artículo, así como en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. Las solicitudes de licencias que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral u organismo que lo sustituya en sus funciones.

3. Las solicitudes de licencia para la implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en estas Normas Urbanísticas.

4. Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

5. En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

Artículo 50. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Condicionado general.

Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. Plazos.

En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos, se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses –en el caso de obras

EK\CV GAO-I-2018-07902

urtebetekoa (1) –obra nagusiei dagokienean–. Epe hori eskatzaileari udal erabakia jakinarazten zaionetik hasiko da kontatzen.

Plangintzan edo baimena emateko erabakian horri buruzko adierazpen zehatzik izan ezean, ezin izango dira, inolaz ere, lanak burutu edo gerarazi sei (6) hilabete baino gehiagoko epean.

3. Dokumentu osagarriak.

Lizentzia ematerakoan bere gauzatzea-ahalmena dokumentu osagarriak aurkeztearen baldintzapean uzten denean, Udalak dokumentu horiek aurkeztu ondoren hamar (10) lanegun izango ditu eskatzaileari zuzendu beharreko akatsak daudela eta horiek zuzendu arte lizentziaren gauzatze-ahalmena etenda jarraitzen ote duen edo ez jakinarazteko. Azken kasu honetan, gehienezko epe bat jarriko da eskatutako zuzenketen aurkezpenerako, eta hori bete ezean baimena etenda geldituko da berriro, halakorik espresuki aitortu beharrik izan gabe, harik eta akatsak udal irizpideen arabera zuzendu arte.

Ezarritako hamar (10) eguneko epea igarotzen bada eskatzaileak horri buruzko Udal jakinarazpenik jaso gabe, aurkeztutako dokumentuak ontzat hartu direla ulertuko da, baina emandako lizentzian ezarritakoa aldatu edo urratzen duten zatiek, edo indarrean dagoen legediaren aurkakoak direnek, ez dute, inolaz ere, baliorik izango.

4. Lan zuzendaritza.

Lizentzia emateko proiektu teknikoa eskatzen den kasuetan eta, proiektu hori hasieran beharrezkoa ez izan arren, Udalak lizentzia emateko erabakian baldintza modura ezartzen duenetan, lizentziaren titularrak lanek duten izaeraren arabera titulu tekniko egokia duen lan zuzendari bat eta, hala dagokionean, bere zereginetan lagunduko dion maila ertaineko teknikaria –aparejadore, arkitekto tekniko edo ingeniari teknikoa- izendatu beharko ditu.

Izendapen hori, izendatutako teknikarien berariazko onespenarekin, Udalari jakinaraziko zaio lanak hasi baino lehen, jakinarazpen hori ezinbesteko baldintza izango delarik emandako lizentziaren gauzatze-ahalmenerako.

5. Zuinketa.

Kokapen eta zuinketa planoak eskatzen dituzten lan lizentzia guztietan, aipatutako lanak hasi aurretik, lizentziaren titularrak kokalekuan bertan lan horien benetako ezarpenari buruzko udal oniritzia eskatu beharko du, zeina zuinketa-akta delakoan islatuko den.

6. Lehen erabileraren lizentzia.

Eraikuntza lanen eta hastapen lizentzien titularrek –kasu guztietan– eta obra txikien edo bestelako erabilerak ezartzeko lizentzien titularrek –lizentzia emateko erabakian espresuki hala ezartzen denean–, dagokien lehen erabileraren lizentzia –lanari edo jarduerari, edota biei batera, dagokiena– lortu beharko dute, lizentziaren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako helburuetara xedatu ahal izan baino lehen, eta dagokion jarduerari ekin baino lehen.

Eraikin edo lokal bakar batek hastapen edo jarduera lizentzia nahiz lanei buruzkoa baldin baditu, lehen erabilerako lizentziei buruzko izapideak batera egin ahal izango dira, baita txosten bakar bat osatuz ere.

Nolanahi ere, lizentzia horien titularrek galarazi egin beharko dute hirugarrengoek eraikina okupatu edo erabiltzea, harik eta aipatutako lizentzia eman arte.

menores–, y de seis (6) meses y un (1) año –en el caso de obras mayores. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

3. Documentación complementaria.

Cuando en la concesión de la licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez (10) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la 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 diez (10) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. Dirección de la obra.

En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica suficiente adecuada en función de la naturaleza de las obras y, en su caso, el técnico de grado medio –aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico- correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

5. Replanteo.

En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

6. Licencia de primera utilización.

Los titulares de licencia de apertura y obras de edificación –en todos los casos– y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades –cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión–, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización –sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas–, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias de primera utilización podrán simultanearse e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Lizentzia hori eskuratzea ezinbesteko baldintza izango da eraikina –ur, argi indar, telekomunikazio eta, hala dagokionean, gas horniduren– hiriko zerbitzu sareetara lotzeko, hori bete ezean konpainia hornitzaileek dagokien alta ukatu egin beharko dutelarik.

51. artikulua. Lizentzia mota ezberdinen eraginkortasunerako berariazko baldintzak, betebeharrak eta bermeak.

1. Partzelazio lizentziak.

Gero beste partzela bati edo batzuei eransteko asmoz partzela baten bereizketa edo zatiketa lizentzia ematen denean, lizentzia eman ahal izateko baldintza izango da eskatzaileak partzelazioari buruzko eskrituraren kopia baimendua eta Jabetza Erregistroan bertan izena emanda ipintzeko aurkeztu izanaren frogagiria aurkeztea. Aipatutako baldintza betetzen ez den bitartean, eskatutako partzelazioa egin gabekotzat hartuko da.

2. Eraikuntza lizentziak.

Oinarrizko proiektu batean oinarritutako eraikuntza lizentziak ematen direnean, lizentzia horien gauzatze-ahalmena eta lanei ekiteko aukera, aurrez gauzatze proiektu bat, dagokion Elkargo Ofizialaren xedapenek eskatutako baldintzak betetzen dituena, aurkeztu eta baimendu izanaren menpe gelditukо dira.

Proiektu horrek ezin izango du emandako lizentziaren baldintza bakar bat aldatu, ezta oinarrizko proiektuaren gauzatzearekin zerikusi zuzenik ez duen erabakirik erantsi ere.

Gauzatze proiektuaren aurkezpena eta lizentziaren gauzatze-ahalmena dokumentu osagarriak aurkezteko ezarritako baldintza orokorrei egokituko zaizkie.

3. Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileren lizentziak.

Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileren baimenek ez dute ondoriorik eragingo eta, horregatik, ezin izango da baimentzen dituzten erabileretan hasi edo eraikuntzak egin, Jabetza Erregistroan izen emanda ipini izana frogatu arte, interesdunaren betebeharra izango delarik baimenaren behin-behinekotasuna eta baimenari lotutako erabilera utzi eta/edo eraikina bota beharra onartzea, Udalak hala esandakoan eta kalte ordainik izateko eskubiderik gabe.

52. artikulua. Tasa eta eskubideen ordainketa.

1. Lizentzia kasu eta mota ezberdinen zerga eta tasen kopurua dagozkien Ordenantza Fiskaletan finkatuko da.

2. Lizentzia ematerakoan eginiko eskubide finkatuen ordainketa kontuaren gain eginikoa izango da, lizentziaren jabeak lanaren behin-betiko kostua aitortu beharko duelarik lana amaitzean, hala dagokionean kitapen osagarria burutu ahal izateko.

3. Udal zerbitzuek aitorpen horiek egia ote diren egiaztatu ahal izango dute, lana gauzatzen esku hartu duten guztiei kostua zehazteko beharrezkoak diren aurrekari, ziurtagiri eta dokumentuak eskatuz.

4. Lan horiek jabetza publikoko udal ondasunen probetxamendu bereziak ekarriko balituzte, hegalkinak barne, eskatzaileak dagozkien Ordenantza Fiskaletatik sortutako eskubideak eta tasak ordainduko ditu, ordenantza horiek edo lizentzia emateko erabakiak finkatutako modu eta epeetan.

53. artikulua Erregistro bermeak.

1. Partzelazio lizentzien kontzesioa eta esleitutako hirigintza probetxamendu guztia edo zati bat gauzatu duten eraikuntza berriko lizentzien xede izandako partzelen zatiezintasuna Ja-

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas– debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 51. Condiciones especificas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.

1. Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formulado y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria.

3. Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales.

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto y por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Artículo 52. Abono de tasas y derechos.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 53. Garantías registrales.

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la tota-

EK\CV GAO-I-2018-07902

betza Erregistroari jakinaraziko zaizkio, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera izena emateko.

2. Lurzoru Urbanizaezinean kokatutako finken bereizketak edo zatiketak ere, Hirigintza Arau hauek erabilera, eraikuntza eta partzelazio erregimenari buruz ezarritako zehaztapenei egokitu beharko zaizkie kasuan-kasuan.

3. Izen emateari dagozkion gastuak lizentziaren onuradunaren kontura izango dira beti.

54. artikulua. Zuinketa.

1. Hala dagokion kasuetan, lizentziaren eraginkortasun osorako eskatutako baldintzak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal teknikari batek egin asmo diren eraikin edo eraikuntzen zuinketa berrikus dezan. Lan zuzendari teknikoak edo lan zuzendari teknikoek derrigorrez joan beharko dute berrikuste horretara.

2. Lizentziaren xede diren eraikinen perimetroa eremura bertara lekualdatzea izango da aipatutako zuinketa, eskaerari erantsitako kokapen eta zuinketa planoaren eta, hala dagokionean, lizentzia emateko erabakian ezarritako zuzenketen arabera oinarrizko lerrokatzeak eta sestrak markatuz.

3. Eskaera aurkezteko egunetik aurrera, Udalak eskatzaileari eta lan zuzendariari jakinaraziko dizkie zuinketa egiteko aurreikusitako data eta ordua eta zuinketa egiaztatuko duten udal teknikarien izenak.

Eskaera egin zenetik hamar (10) eguneko epea igaroko balitz titularrak gaiari buruzko udal jakinarazpenik jaso gabe, eta nolanahi ere eskaera aurkeztu zenetik hogei (20) egun igaro izan balira, lanei ekiteko moduan izango da, baina horrela ezin izango da inolaz ere emandako lizentzian edo indarrean dagoen legedian ezarritakoaren aurkako eskubidez jabetu.

4. Zuinketa hori lizentziaren baldintzei zuzenean egokitzeko zailtasunik izanez gero, udal teknikariak erabakiko du zuinketan egin beharreko aldaketak.

55. artikulua. Lan zuzendaritzaren aldaketa.

Edozein arrazoi dela medio eraikuntza lanen zuzendari teknikoren bat bere kargutik kentzea aurreikusten bada, bi alderdietako edozeinek –sustatzaileak edo ukitutako teknikariak– hamabost (15) egun lehenago jakinazariko dio horren berri Udalari, eta ezin izango da eraikuntza lanetan jarraitu zuzendari berriak kargua hartu duela jakinarazi arte.

56. artikulua. Lizentzien eduki aldaketak.

1. Eraikuntza lanak gauzatzeko garaian lizentzian aldaketarik egin nahi izanez gero, Udalari jakinarazi beharko zaio, eta honek zerbitzu teknikoen txostena eskatuko du.

2. Zerbitzu tekniko hauek beren txostenean aztertuko dute ea aldaketa, garrantzi gutxikoa delako eta indarrean dagoen hirigintza araudiari egokitzen zaiolako, zuzenean onartzeko modukoa ote den, edo, aitzitik, lizentzia berezia emateko erabakiaren xede izan behar ote duen.

3. Azken kasu honetan, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio hori eskaera aurkeztu zenetik gehienez ere hilabeteko (1) epean, hala behar izanez gero, aurkeztu beharko dituen dokumentu gehigarriak adieraziz.

4. Aipaturiko epea igarotzen bada lizentziaren titularrak gaiari buruzko udal jakinarazpenik jaso gabe, aldaketa onartutzat hartu eta lana gauzatzen hasi ahal izango da, baina horrela ezin izango da inolaz ere indarrean dagoen legedian ezarritakoaren aurkako eskubidez jabetu.

lidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3. Los gastos inherentes de la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 54. Replanteo.

1. En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente y en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte (20) días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido en la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

4. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el técnico municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

Artículo 55. Cambio en la dirección de la obra.

Cuando por cualquier causa se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes –promoción o técnico afectado- con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 56. Modificaciones del contenido de las licencias.

1. Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de aquellas, se deberá notificar al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia especifico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a un mes (1) a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respeto, 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.

EK\CV GAO-I-2018-07902

5. Nolanahi ere, lizentzia edukietan aldaketa garrantzitsuak egiteko dagokien lizentzia behar izango da lehenbizi, eta honen eskaera eta izapidea ohiko prozedurara egokituko dira.

57. artikulua. Lizentzien luzapena.

1. Behar bezala justifikatutako arrazoiak tarteko direla lizentzia baten hasierako eta gauzatzeko epeak bakarrik luzatu ahal izango dira, interesdunak idatziz eskatuz gero ezarritako gauzatze epea bukatu baino hamabost (15) egun lehenago.

2. Jadanik burututako zatia kontuan izanik, baimendutako jarduerak edo lanak amaitzeko beharrezkotzat irizten den epea izango da behin bakarrik emango den luzapenaren gehienezko iraupena.

3. Nolanahi ere, aipatutako luzapenak dagozkion tasak sortuko ditu.

58. artikulua. Lizentzien iraungipena.

1. Aurrez Udalak dagokion adierazpen zehatza egin ostean, lan lizentziak honako edozein arrazoirengatik iraungiko dira:

a. Lizentzia emateko erabakian ezarritako epean, edo lizentziaren ematea jakinarazi zenetik sei (6) hilabeteko epean lanak ez hasteagatik.

b. Gauzatze epea sei (6) hilabetekoa duten lanetan, emandako epearen erdia amaitzean proiektu osoko aurrekontuaren % 20a baino balio handiagoko obrak ez gauzatzeagatik.

c. Baimendutako lana lizentzia ematerakoan finkatutako epean edo, hala dagokionean, lizentziaren ematea jakinarazi zenetik sei (6) hilabeteko epean ez bukatzeagatik.

d. Hasi eta gero, baimendutako lanak sei (6) hilabetetik gorako epean geldiarazteagatik. Aipaturiko lanak geldiarazirik daudela iritziko da, nahiz eta noizbehinkako lanak edo lehendik egindakoen osagarriak egin, halakotzat hartuko direlarik geldiztzen den lizentzia epearen barruan jarduerari lana amaitzeko adinako bizitasunez berrekin zaiola esateko modukoak ez direnak.

e. Lizentziaren baldintzekoren bat modu nabarmenean ez betetzeagatik.

2. Industria erabilera edo jarduerak edo hirugarren sektorekoak ezartzeko lizentziak, oro har, erabilera edo jarduera horiek geldiarazi eta dagokien lokala bederatzi (9) hilabetetik gora ixtean iraungiko dira, baita Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan baja ematen denean ere.

3. Baimenaren iraungipena aitortua izan eta gero, lizentzia berri bat eskatu beharko da oraindik gauzatu gabeko lanak bukatzeko edo jarduerari berrekiteko.

59. artikulua. Konpoketa eta garbiketa betekizunak.

Lizentziaren titularraren betebeharra izango da lanen ondorioz bide publikoetan eta gainerako espazio mugakideetan eragindako kalteak konpontzea eta horiek guztiak garbi edukitzea.

60. artikulua Lanak bertan behera uztea.

Lizentziaren xede diren lanak beren amaierarako aurreikusitako epea igaro delako bertan behera utzi edo geldiaraziko balituzte, Udalak modu subsidiarioan burutuko lituzke bide publikoetako edo landa eremuetako segurtasuna eta apaindura, edo erabiltzen diren eraikinen kasuan hauen funtzionaltasun egokia, bermatzeko beharrezkoak diren lanak, eta berak konponduko ditu hondatutako hiriko elementuak ere. Lizentziaren titularra eta, modu subsidiarioan, partzelaren jabea izango dira lan horien kostuen erantzule.

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 57. Prórroga de las licencias.

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

3. En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 58. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a. Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

b. En los casos de obras con un plazo de ejecución de seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20 % del presupuesto del proyecto completo.

c. Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

d. Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiendo por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

e. Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

2. Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve (9) meses y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.

3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 59. Deber de reparación y limpieza.

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

Artículo 60. Abandono de las obras.

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y subsidiariamente, el propietario de la parcela.

EK\CV GAO-I-2018-07902

61. artikulua. Obrak bukatzea, eraikinak eta instalazioak erabiltzeko moduan jartzea, eta jarduerari ekitea.

1. Lan lizentziaren titularrak, lizentzia horren eta geroago Udalak baimendu edo agindutako aldaketen arabera lanak amaitu ondoren, idatziz emango dio horren berri Udalari eta, hala dagokionean, lehen erabileraren lizentzia eskatuko du eraikina edo instalazioa erabiltzen hasteko aldez aurreko baldintza gisa.

2. Horretarako, dagozkion dokumentuak aurkezteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a. Eraikitakoak indarrean dauden lege xedapenek eskatutako gutxieneko segurtasun, osasun eta apaindura publikoko baldintzak izatea, eta bere instalazioak erabiltzeko egoera onean egotea.

b. Eskatutako urbanizazio lan osagarriak, ezarritako baldintzetan, gauzatzea.

c. Bide eta gainerako espazio publikoetan eragindako kalteak konpontzea eta horiek garbi uztea.

3. Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiko 34. artikuluak aipatzen duen arauzko egiaztatze ikustaldia, jarduerari ekin aurrekoa, lehen erabilerari dagokion lizentzia txostena izapidetzean burutuko da.

4. Epe hori igaro ondoren, Udalak beharrezkoak diren lanak modu subsidiarioan gauzatzeari ekin ahal izango dio.

5. Lehen erabileraren lizentzia eskuratzea ezinbesteko baldintza izango da alta lortu eta gero –ur, argi indar, telekomunikazio eta gas horniduren– hiriko zerbitzu sareetara lotzeko.

3. HIRUGARREN TITULUA

PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUBIDE OROKORRA

3.1. 1. KAPITULUA. OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

62. artikulua. Hainbat hitz eta kontzeptu eta horien definizioa.

Hirigintza Arau hauen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian azaltzen diren hitzek kasu bakoitzean adierazitako esanahia izango dute:

— Partzela-lerrokadura:

Beste partzeletatik edo espazio publikoetatik bananduz, lursail urbanizatuaren gainaldean partzelak mugatzen dituen lerroa da.

— Eraikuntza-lerrokadura:

Lursail urbanizatuaren gainaldean, sestra gainean nahiz sestrapean baimendutako eraikuntzaren oinplanoko gehienezko inguratzailea definitzen duen lerroa da.

— Erretiroa:

Plano horizontal batean neurtua, partzela-lerrokaduraren edozein puntutatik eraikinaren punturik hurbilenera arteko tartea da, hegalkinak bai, baina teilatu-hegalak kontuan hartu gabe.

— Fatxada-azalera:

Eraikuntza-lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den azalera da.

— Atzeraemangunea:

Fatxada-azaleraren beraren eta barnerago sartutako fatxada horretako edozein punturen arteko tartea da.

Artículo 61. Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a. Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

b. Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c. Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos y estos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el Artículo 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

5. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta y posterior conexión en los servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas–.

3. TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

3.1. CAPÍTULO 1. DEFINICIONES BÁSICAS Y CRITERIOS GENERALES

Artículo 62. Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

— Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

— Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Retiro:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.

— Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Retranqueo:

Es la distancia entre, por un lado, la superficie de fachada propiamente dicha, y, por otro, cualquier punto de la fachada remetido de dicha superficie.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Mehelina:

Elkarri atxikitako bi eraikin, bientzat komuna den partzelalerrokaduraren gainean mugatzen dituen azalera bertikala da.

— Eraikuntza-garaiera:

Eraikinaren fatxada-azalerak duen garaiera da, kasu bakoitzean ezarritako irizpideekin neurtua.

— Solairuaren fatxada-garaiera.

Erreferentziazko solairu jakin bateko zoruaren (egitura forjatua) eta haren goiko solairuko zoruaren artean dagoen eraikuntza-garaieraren zatia da.

— Espazio estali baten garaiera librea:

Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdeko puntu jakin batetik amaitutako lurzoruaren azalerainoko tarterik laburrena da.

— Eraikuntzaren solairu kopurua edo eraikin-profila:

Eraikuntza baten solairu kopurua, sestra gainean nahiz sestrapean.

— Estalki-aldapa:

Fatxada-azaleraren maila gorenetik estalki-bolumenaren inguratzaile baimendua eratzen duen aldapa.

— Estalki-profila:

Estalki-bolumenak duen inguratzaile baimenduaren sekzioa, fatxada azalerarekiko plano bertikal eta perpendikular batek eratua.

— Soto solairua:

Sarbideari dagokion zatia izan ezik, sestrapean kokaturik dagoen solairua, guztiz edo erdi lurperatua; azken kasu horretan 1,20 m baino beherago beti, inguruko eraiki gabeko espazio publiko edo pribatuaren sestratik neurtuta.

— Erdisoto solairua:

Zati batean lurperaturik dagoen solairua, sototzat edo beheko solairutzat hartzeko behar izaten diren baldintzak betetzen ez dituena. Solairu bat zati batean lurperaturik dagoela pentsatuko da, baldin eta solairu horren fatxada batek edo fatxada batek baino gehiagok 1,20 metrotik gorako garaiera badute sestra gainean.

— Beheko solairua.

Oso-osorik sestra gainean kokaturik dagoen edo sestrapean fatxada guztiak gehienez ere 1,20 metrora dituen eraikuntza-solairua. Zuzen-zuzenean lurzoruaren edo sotoaren gainean egon daiteke.

— Solairuartea.

Solairu edo forjatu gehigarria, beste solairu nagusi baten barruan hala dagokionean baimen daitekeena; funtzionalki eta juridikoki solairu nagusitik bereiztezina da eta duen azalera ez da konputagarria eraikigarritasuna edo eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko ondorioetarako.

— Behegaina.

Erdisotoaren gainean kokatutako eraikuntza-solairua.

— Goi-solairua:

Beheko solairuaren edo behegainaren gainetik kokatutako eraikuntza-solairua, eraikuntzaren estalkipean dagoena barne, baldin eta solairuaren fatxadako punturen batean 1,20 metrotik gorako garaiera badu.

— Atikoa:

Estalkipeko solairuaren salbuespenarekin, eraikinaren solairu gorenari edo solairu gorenei dagokien goi-solairua; solairu hauen fatxada-azalera atzera sarturik egon ohi eraikineko gainerako fatxada-azalerarekin alderatuta.

— Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

— Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en cada caso.

— Altura de fachada de una planta.

Es la parte de la altura de edificación comprendida entre, por un lado, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, por otro, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.

— Altura libre de un espacio cubierto:

Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

— Número de plantas de la edificación o perfil edificatorio:

Número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Pendiente de cubierta:

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

— Perfil de cubierta:

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

— Planta sótano:

Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, bien totalmente enterrada, bien semienterrada, en este caso siempre por debajo de 1,20 m medidos desde la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral.

— Planta semisótano:

Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas aflore sobre rasante con una altura superior a 1,20 metros.

— Planta baja.

Planta de edificación situada en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.

— Altillo o entreplanta.

Piso o forjado adicional, autorizable en su caso dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación tanto de la edificabilidad como del número de plantas de la edificación.

— Entresuelo.

Planta de edificación situada sobre un semisótano.

— Planta alta:

Planta de edificación situada por encima de la planta baja o de un entresuelo, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

— Ático:

Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de fachada del resto de la edificación.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Estalkipeko solairua:

Zuzenean estalkiko forjatuaren edo taularen azpian kokatutako solairua, kasu bakoitzean baimendutako gehienezko inguratzailearen baldintzen ondorioz eratutakoa, fatxada-garaiera 1,20 metrotik beherakoa duena.

Solairu bereizi bati dagokion izaera izan dezake sestra gainean, baldin eta eraikuntzako gainerako solairuetan dauden erabileretatik –baita juridikoki eta erregistroari dagokienean ere– aparteko erabilera bereizietara xedatzen bada, edo ez du horrelako bereizkuntzarik izango, baldin eta eraikuntzako gainerako solairuetan dauden erabileren erabilera lagungarri eta gehigarrietara xedatzen bada.

— Fatxada:

Eraikinaren kanpoaldeko itxiera bertikalaren paramentua edo planoa.

— Hegalak:

Fatxadatik ateratzen diren elementu bizigarri edo okupagarriak dira, eta itxiak edo irekiak izan daitezke.

Hegalaren zati edo elementu irtenenetik dagokion fatxada arterainoko tarteari hegalaren sakontasuna esango zaio.

— Teilatu-hegalak:

Fatxada-planotik kanpo estalkien amaiera eratzen duten elementu irtenak.

— Patioak:

Eraikuntzen barruan, etxebizitzetan bizitzeko moduko egoera bermatzeko irekitzen diren espazioak.

63. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa neurtzeko irizpideak.

A. Oro har, honako espazio hauek hartuko dira kontuan eraikin baten eraikigarritasun fisiko edo gordina neurtzerakoan:

— 1,80 metrotik gorako garaiera librea duten sestra gaineko nahiz sestrapeko espazio estali eta itxiak. Garaiera hori gainditzen duen espazio horietako zatia zenbatuko da.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— Patioak eta instalazio-hodiak, f < 1,50 m-koak.

— Igogailu-zuloak.

— Mota guztietako balkoi, terraza eta eguterak, estalkia bai baina erabilera publikoari atxikitako zortasunik ez dutenean. Duten azaleraren % 50 zenbatuko da.

— Estalkipeko solairuetan, arestian aipatutako espazioak eta elementuak zenbatuko dira, nagusiki eta modu bereizian partzelako erabilera bereizgarri edo onargarrietara xedatzen direnak; edo aurreko erabileren erabilera lagungarrietara –zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak– xedaturik, haiek dituzten lokalekin erregistro-unitate zatiezina eratzen ez dutenak.

B. Honako espazio eta elementu hauek, aitzitik, ez dira kontuan hartuko aipatutako eraikigarritasuna neurtzeko:

— 1,80 metrotik beherako garaiera duten espazio estali eta itxiak.

— Estalkipeko solairuko espazio eta elementuak, bai partzelako erabilera bereizgarri edo onargarrietara xedatzen direnak, baldin eta beheko solairuan dauden izaera berekoen jarraipen fisiko eta juridikoak badira, bai eta eraikuntzako erabilera bereizgarri edo onargarrien erabilera lagungarrietara –zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak– xedatzen direnak ere, kasu batean zein bestean erregistro-unitate zatiezina eratuz.

— Patioak eta instalazio-hodiak, f > 1,50 m-koak.

— Ataripeak beheko solairuan.

— Planta bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m.

Puede tener la condición propia de una planta diferenciada sobre rasante, siempre que se destine a usos diferenciados e independientes, incluso jurídica y registralmente, de los situados en las restantes plantas de la edificación, o no ser objeto de esa diferenciación, siempre que se destine a usos auxiliares y anejos a los situados en el resto de la edificación.

— Fachada:

Paramento o plano de cierre vertical exterior de la edificación.

— Vuelos:

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la correspondiente fachada.

— 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.

Artículo 63. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

A. Computarán con carácter general como edificabilidad física o bruta de una edificación los espacios siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,80 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de f < 1,50 m.

— Los huecos de ascensores.

— Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. Se computará el 50 % de su superficie.

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante e independiente a los usos característicos o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los anteriores -instalaciones de servicio o trasteros- no constituyan con los locales ocupados por aquellos una unidad registral indivisible.

B. Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m.de altura.

— Los espacios y elementos situados bajocubierta que se destinen bien a los usos característicos o admisibles de la parcela, siempre que sean continuidad física y jurídica de los de esa misma naturaleza situados en la planta inmediatamente inferior, bien a usos auxiliares –instalaciones de servicios o trasteros– de los característicos o admisibles en la edificación, constituyendo en ambos casos una unidad registral indivisible.

— Los patios y conductos de instalaciones de f > 1,50 m.

— Los porches en planta baja.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Eraikuntza industrialetan modu orokorrean baimendutako solairuarteak.

C. Nolanahi ere, aipatutako eraikigarritasuna zehazterakoan, oro har bereizi egingo dira partzelaren sestra gainean eta sestrapean aurreikusitakoak.

64. artikulua. Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Oro har, behegaina eta eraikuntzaren behe- eta goi-solairuak sestra gaineko solairutzat hartuko dira eta sotoak, berriz, sestrapeko solairutzat, eraikigarritasuna erabakitzeko eta erabilera batera edo bestera xedatzen ote diren zehazteko tratamenduari kalterik egin gabe.

Erdisotoak, bestalde, dituzten ezaugarriak eta mugak kontuan izanik, edo sestra gaineko, edo sestrapeko solairutzat hartu ahal izango dira. Horri dagokionez, kontuan hartuko da Plan Orokor honetako Arau Partikularretan eta planaren garapenean sustatutako plangintzan ezarritakoa.

2. Eraikuntza jakin bateko solairu kopurua zehazteko ondorioetarako, kontuan hartuko da, kasu bakoitzean, bai eraikuntza kokaturik dagoen Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruko Arau Partikularrean ezarritakoa, bai eta planaren garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoa ere, hala dagokionean, bateko nahiz besteko grafikoak ere kontuan hartuz.

3. Kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua behar bezalako zehaztasunez adieraziko da, besteak beste honako irizpide hauek erabiliz:

A. Aurreikusitako hirigintza-garapen berriak direnean, lehendik zeuden hiri-errealitateak berritu eta ordezkatzeko jarduketei loturikoak barne, aipatutako solairu kopurua berariaz eta zehazki adieraziko da sestra gainekoak eta sestrapekoak bereiziko dituzte zenbaki-parametroak erabiliz.

B. Egun dauden hirigintza-garapen finkatuak direnean, aurreikuspen hori aipatutako zenbaki-parametroen bidez zehaztu ahal izango da, edo zeharka bestela, lehendik zeuden eraikuntzak egun duten solairu kopuruarekin finkatuz.

C. Gehigarri modura fatxadan atzera sartutako atiko solairu bat egitea baimenduz gero, espresuki eta besteetatik bereizirik adieraziko da.

D. Estalkipeko solairua, bestalde, eraikuntzako gainerako solairuetako erabileretara ez, baizik eta erabilera juridikoki bereizi eta apartekoetara xedatzen den kasuetan bakarrik hartuko da solairu gehigarri eta bereizi modura eraikuntzaren solairu kopurua arautzerakoan.

65. artikulua. Eraikuntza-garaiera neurtzeko irizpideak.

1. Oro har, eraikuntza-garaiera, beheko erreferentzia modura fatxada-azalerak eta lur urbanizatuak bat egiten duten puntu ertaina hartuz, eta goiko erreferentzia gisa –baldin eta eraikinak teilatu-hegalik ez badu– fatxada-azaleraren edo fatxada eta estalki-planoa elkartzen diren gunearen punturik gorena hartuz neurtuko da, dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz beste irizpideren bat xedatzen ez bada behintzat.

2. Aurreikusitako garapen berriak direnean, lehenagoko hiri-errealitateak berritu eta ordezkatzeko jarduketei lotutakoak barne, aipatutako eraikuntza-garaiera eta adierazitako eraikinaren goiko eta beheko erreferentzia-mailak, baita sestra gaineko lehen solairuaren ezarpen-kota bera ere, hirigintza plangintzak –xehetasun-azterketa barne, hala dagokionean– ezarriko ditu grafikoki, koordenatu digitalizatu egokien bitartez.

— Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

C. En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará las previstas sobre y bajo la rasante de la parcela.

Artículo 64. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.

1. Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad y de su destino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre rasante el entresuelo y las plantas baja y altas de la edificación, y como plantas bajo rasante los sótanos.

Por su parte, en atención a sus características y condicionantes, los semisótanos podrán ser considerados bien como plantas sobre rasante bien como plantas bajo rasante. Se estará a ese respecto a lo establecido en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

2. A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, incluidos los gráficos que, en su caso, formen parte de aquella y de éste.

3. Se identificará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A. Tratándose de los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, el citado número de plantas será identificado de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos referidos de forma diferenciada al sobre y al bajo rasante.

B. Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión podrá ser determinada bien mediante los citados parámetros numéricos, bien de forma indirecta mediante la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas.

C. En el supuesto de que se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático retranqueado en fachada, la misma será identificada de forma expresa y diferenciada.

D. Por su parte, la planta bajocubierta únicamente será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se destine a usos diferenciados e independientes, jurídicamente, de los ubicados en el resto de las plantas de la edificación.

Artículo 65. Criterios para la medición de la altura de edificación.

1. Con carácter general, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior –si la construcción carece de alerosel nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio.

2. Tratándose de los nuevos desarrollos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, tanto la citada altura de edificación como los referidos niveles de referencia superior e inferior de la misma, incluida la cota de implantación de la primera planta sobre rasante, serán establecidos de forma gráfica por el planeamiento urbanístico, incluido, en su caso, estudio de detalle, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Aurreikuspen horiek antolamendu xehatuari dagokion maila izango dute.

66. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Oro har eta Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako nahiz plangintza xehatuko berregokitze justifikatuari kalterik egin gabe, udalerriko hiri-eremuko partzeletan hiru (3) sotoko solairu eraikitzeko baimena ematen da.

Edonola ere, eraikuntza edo multzo katalogatuak direnean, sestrapeko eraikuntzaren aurreikuspena eta baimena, eraikuntza eta multzo horiek egoera egokian gorde eta zaintzearekin bateragarri dela zehatz-mehatz justifikatzearen baldintzapean egongo da. Izatekotan ere, aipatutako zainketarekin bateragarri izango den kasuetan eta irismenarekin bakarrik baimenduko da. Kasu horietan baimendutako solairu kopuruaren zehaztapena ere, era berean baldintzaturik egongo da.

Baldin eta kasu horietan plangintza xehatua egitea aurreikusten bada, plangintza horretan gaiari buruz xedatutakoa hartuko da kontuan.

2. Arau Partikularrek edo plangintza xehatuak bestelako baldintzak ezartzeari kalterik egin gabe, bizitegi-eraikuntzaren sestra gaineko lehen solairuko lurzoru amaituaren mailak gehienez ere 5,00 metroko garaiera izango du, lursail urbanizatuaren sestratik neurtuta.

Horrez gain, udal-ordenantzek ere proposatu ahal izango dute aurreikuspen hori berregokitzea bidezkoa eta motiboduna dela iritzitako kasuetan.

3. Oro har, goi-solairuetako gutxieneko garaiera librea, Hirigintza Arau hauetan ezarri diren irizpideen arabera finkatutakoa, 2,50 metrokoa izango da.

Aurreikuspen hori Plan Orokor honen Arau Partikularretan salbuespen gisa berregokitu ahal izango da, behar bezala justifikaturik Plan hori onartu aurretik zeuden eraikuntza eta solairuei dagokien kasuetan.

Horrez gain, Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatu diren eraikuntza arloko udal-ordenantzek ere aipatutakoa baino garaiera libre txikiagoak aurreikusi ahal izango dituzte, salbuespen modura eta duten helburu espezifikoa kontuan harturik egoki iritzitako etxebizitzako zatietan.

Aipatutakoa baino garaiera txikiagoa duten lehengo eraikinak ordezkatu behar diren kasuetan, eraikuntzaren garaiera osoa handitzea baimenduko da, eraikuntzako solairuei adierazitako gutxieneko garaiera eman ahal izateko. Irizpide hori, ordea, ez da aplikagarri izango estalkipeko solairuen garaierari dagokionean. Eraikuntzari edo eraikuntza txertaturik dagoen multzoari eman zaion katalogazio maila kontuan harturik bateraezina izango den kasuetan ere ez da aplikagarri izango.

Jabari hidrauliko publikoan edo jabari horren zortasun- eta polizia-eremuetan edozein esku-hartze egiteko, aldez aurretik dagokion arauzko administrazio-baimena lortu beharko da gaian eskumena duen agintarien eskutik.

Esas previsiones tendrán el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 66. Condiciones de edificación de carácter general.

1. Con carácter general, y, sin perjuicio de su justificado reajuste tanto en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos como en el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción de tres (3) plantas de sótano en las parcelas del área urbana del término municipal.

En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, la previsión y autorización de la construcción bajo rasante se entenderá condicionada a la precisa y rigurosa justificación de su compatibilidad con el mantenimiento y la preservación de los mismos en las debidas condiciones. Se entenderá autorizada, exclusivamente, en los supuestos y con el alcance en que resulte compatible con la citada preservación. La determinación del número de plantas autorizado en esos casos se entenderá condicionada de igual manera.

Siempre que en esos supuestos se prevea la elaboración de planeamiento pormenorizado, se estará a ese respecto a lo dispuesto en el mismo.

2. Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento pormenorizado establezcan otro tipo de condiciones, el nivel del suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante de la edificación residencial se situará a una altura máxima de 5,00 m medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

Además, las Ordenanzas municipales podrán plantear el reajuste de esa previsión en los casos en los que se considere conveniente y justificado.

3. Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

Esa previsión podrá ser reajustada excepcionalmente en las Normas Particulares de este Plan General en supuestos debidamente justificados, referidos a edificaciones y plantas de las mismas existentes con anterioridad a la aprobación de dicho Plan.

Además, las Ordenanzas municipales de edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento podrán prever, con carácter excepcional y en las partes de la vivienda que, en atención a su destino específico, se estimen adecuadas, alturas libres inferiores a la citada.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta. Tampoco será de aplicación en los supuestos en los que en atención al grado de catalogación asignado bien a la edificación bien al conjunto en el que se integre la misma, ello no resultara compatible.

Cualquier intervención tanto en el dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre y de policía se entenderá condicionada a la previa obtención de la correspondiente y preceptiva autorización administrativa de la autoridad competente en la materia.

EK\CV GAO-I-2018-07902

3.2. 2. KAPITULUA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN BIZITEGI ERABILERAKO PARTZELETAN (A partzelak) APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

3.2.1. 1. ATALA. Bizitegi erabilerako partzeletan (A partzelak) aplikagarri diren eraikuntza itxuraren arauketarako baldintza orokorrak

67. artikulua. Eraikinaren lerrokadurak.

Plan Orokor honetan, Araudi Xehatuaren Hirigintza Fitxetan eta Orri Grafikoetan edo horiek garatzen dituzten plangintza-baliabideetan ezarritakoak izango dira.

Lerrokadura horiek betetzen ez dituzten lehengo eraikinak, lerrokadura horietara egokituko beharko dira aldatu, handitu edo berreraikitzen direnean.

Interpretazioan zalantzarik sortzen bada edota egoki iritziz gero, lehendik zeuden lerrokaduretan berregokitzeak egin ahal izango dira antolamendu hobea lortzeko, Udalak erabakitako Xehetasun Azterketaren edo Plan Bereziaren bitartez.

68. artikulua. Sestrak.

Bide publikoetako sestrak Araudi Xehatuaren Orri Grafikoetan ezartzen dira altimetria-kotak zehaztuz. Bideetako puntu bakoitzean, sestra aipatutako planoan adieraziko da; sestra horren balioa, berriz, berariaz zehaztutako sestrak dituzten bi punturen artean kokatzen da, bi sestra horien interpolazio proportzionalaren bitartez.

Dagoeneko urbanizaturik dauden eremuetan sestra aplikagarria leku jakin batean finkaturik gelditzen ez bada, berez dagoena aplikatuko da, baina berrurbanizazio esku-hartzeetan, konponbide egokiagoa lortzeko berregokitzeak egin ahal izango dira.

69. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko sakonera.

1. Plan Orokor honetan (Araudi Xehatuaren Hirigintza Fitxak eta Orri Grafikoak) edo horiek garatzen dituzten plangintza-baliabideetan kasu bakoitzean ezarritakoa izango da.

2. Lerrokadurak aldatzea aurreikusten ez bada, gehienezko sakonera lehendik zegoen eraikuntzarena izango da.

70. artikulua. Eraikuntzen garaiera eta solairu kopurua.

Plan Orokor honek (Araudi Xehatuaren Hirigintza Fitxak) edota horien garapenerako onartutako plangintza-baliabideek Sektore, Area edo Partzela bakoitzerako zehaztutakoak izango dira.

71. artikulua. Estalkiak.

a) Gehienbat, bi, hiru edo lau isurkikoak egingo dira edo lehendik zeudenen ezaugarrietara egokituko dira. Nolanahi ere, gehieneko aldapa % 35koa izango da.

b) Zenbait kasu berezitan onartuko dira estalki lauak, eraikuntza kokaturik dagoen ingurunea kontuan hartuz betiere. Kasu horietan, eraikineko instalazio komunen elementu laguntzarriak bakarrik (igogailu-gela, tximiniak, antenak, argizuloak, etab.) ipini ahal izango dira estalki horren gainean.

c) % 35eko profilaren gainetik, tximiniei, aireztapen- edo hozte-hodiei, barandei edo bestelako segurtasun elementuei dagozkien zati irtenak bakarrik onartuko dira.

d) Eraikineko instalazioen elementu teknikoak hartzen dituzten guneak (igogailu-gelak edo antzekoak), estalkiaren ingu-

3.2. CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Parcelas A)

3.2.1. SECCIÓN 1.ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas A)

Artículo 67. Alineaciones de la edificación.

Serán las establecidas en el presente Plan General, Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean modificados, ampliados o reconstruidos.

En el caso de que se suscitaran dudas de interpretación o se estimara conveniente, podrá, para lograr una mejor ordenación, introducir reajustes en las alineaciones preexistentes, el Ayuntamiento lo determinará por medio de un Estudio de Detalle o de un Plan Especial.

Artículo 68. Rasantes.

Las rasantes de las vías públicas se establecen en las Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada mediante la determinación de su cota altimétrica. En cada punto de las vías, la rasante será indicada en dicho plano, obteniéndose su valor en un emplazamiento intermedio entre dos con rasantes expresamente determinadas mediante interpolación proporcional de las mismas.

En las zonas ya urbanizadas, si no quedara fijada la rasante aplicable en determinado lugar, se adoptará la que exista de hecho, si bien, en las intervenciones de reurbanización, se podrán introducir reajustes que produzcan una solución más adecuada.

Artículo 69. Fondo máximo de la edificación.

1. Será establecido en cada caso del presente Plan General (Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada) o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

2. Si no estuviese prevista una modificación de alineaciones, el fondo máximo será el del edificio preexistente.

Artículo 70. Altura de los edificios y numero de plantas.

Serán las que determinen, para cada Sector, Area o Parcela, este Plan General (Fichas Urbanísticas de la Normativa Pormenorizada) o los instrumentos de planeamiento aprobados o que las desarrollen.

Artículo 71. Cubiertas.

a) Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35 %.

b) Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, exclusivamente, los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).

c) No se permitirá, por encima del perfil del 35 %, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.

d) Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) debe-

EK\CV GAO-I-2018-07902

ratzaile baimenduaren barruan txertaturik gelditu beharko dira. Hori teknikoki ezinezkoa balitz, onartuko dira atal irtenak estalki-profilaren gainetik, baina funtzionamendu tekniko egokirako behar izango den heinean soil-soilik.

e) Onartuko da estalki-planoarekiko argizulo paraleloak ipintzea ohiko patioak edo aireztapenekoak estaltzeko. Argizuloak espazio bizigarriak argiztatu eta aireztatzeko direnean, gehienez ere 0,90 x 1,50 metroko neurriak izango dituzte eta fatxada-baoekin ardatzean kokaturik egongo dira.

f) Modu berezian zehazturik, zenbait Area edo Sektoretan onartzen da estalkipeko guneetan terrazak irekitzea, baldin eta terrazaren elementu guztiak baimendutako estalki profilaren azpitik gelditzen badira. Etxebizitza bakoitzeko terraza bat eraiki ahal izango da, gehienez ere 3,00 metroko zabalera izango duena eta jabetzaren zatiketa-gunetik 1,50 metroko tarteaz banaturik egongo dena; horrela, bi terrazen arteko gutxieneko tartea 3,00 metrokoa izango da. Sakonerak estalki-aldaparen araberakoak izango dira, gutxieneko metro bateko (1,00 m) garaieratik gehienezko 2,50 metroko garaierara arte. Terrazak etxebizitzen jarraipena izango dira, inoiz ez trastelekuen jarraipena. Fatxada-baoekin ardatzean kokatuko dira. Elementu honen garaiera gehienez ere 3,00 metrokoa izango da estalki-elementuak gainean izango dituen teilatu-hegalaren limari dagokionez, eta kasu berezi horretan aldapa gehienez ere % 70ekoa izango da, elementuak duen diseinuaren arabera.

g) Izkinako partzeletan, dorre apaingarriak jartzea baimendu ahal izango da. Eraikinaren izkinetan kokatuko dira, bi lerrokadurek bat egiten duten gunetik abiatuta gehienez ere 5,00 metroko luzerarekin fatxada bakoitzean, eta ez dute solairu baten garaiera gaindituko teilatu-hegal horizontalean.

h) Erlaitzek ez dute inondik inora gailurra gainditzerik izango.

72. artikulua. Hegalak, atzeraemanguneak, teilatu-hegalak eta bestelako elementuak.

a) Hegalak itxiak (begiratokiak, galeriak) edo irekiak (balkoiak eta terrazak) izan daitezke.

b) Dimentsio-baldintzak area edo sektore bakoitzaren banan-banako fitxetan finkatzen dira.

c) Atal irtenak eraikinaren lehen goi-solairutik gora ipini beharko dira beti; horrela, atal horren edozein zati bide publikoaren edo lursailaren sestra baino 2,50 metro gorago egongo da gutxienez.

d) Hegalak duten irtenaren gutxieneko bat bereizi beharko dira alboko eraikinetik edo mehelinetik, etxebizitzen arteko bereizketan mehelina eratuz lehengo hegalen jarraipen modura ipintzen ez badira behintzat.

e) Atzeraemanguneak libreak izango dira, baina sakonera ez da aurrealdearen erdia baino handiagoa izango.

f) Esekitokiak gorderik egongo dira bide publikotik ez ikusteko.

g) Hegalaren edo teilatu-hegalaren gehienezko irtengunea area edo sektore bakoitzaren banan-banako fitxetan finkatzen da. Erlaitzek ez dute inondik inora gailurra gaindituko.

73. artikulua. Patioak.

a) Ohiko etxadi-patioak.

1. Patio hauen barruan hainbat titularren jabetzak bereizteko elementuak (hormak eta burdin hesiak) eraiki ahal izango dira. Hormek 0,50 metroko garaiera izango dute gehienez ere eta horien gainean 2,00 m arteko garaiera duten burdin hesiak ipini ahal izango dira.

2. Plan Orokor honetan, Plan Berezian edo Xehetasun Azterketaren batean patio hauek lorategi edo espazio libre izatera

rán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.

e) Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m^2 y se situará a eje con los huecos de fachada.

f) En determinadas Areas o Sectores, en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m, de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70 %, en función del diseño del elemento.

g) En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones y su altura no sobrepase en alero horizontal la altura de una planta de pisos.

h) Las cornisas no podrán superar en ningún punto la altura de la cumbrera.

Artículo 72. Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos.

a) Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).

b) Las condiciones dimensionales se fijan en las fichas individualizadas de cada área o sector.

c) Los cuerpos salientes se deberán situar siempre a partir de la primera planta alta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe, al menos, a 2,50 m sobre la rasante de la vía pública o del terreno.

d) Los vuelos deberán retirarse de la edificación colindante o medianera un mínimo del saliente del vuelo, con la salvedad de que se disponga en continuidad con los vuelos existentes. Configurando medianera en la separación entre viviendas.

e) Los retranqueos serán libres, no superando su fondo, la mitad de su frente.

f) Los tendederos estarán protegidos de la vista de la vía pública.

g) El saliente máximo del vuelo o el alero se fija en las fichas individualizadas de cada área o sector. Las cornisas no superarán en ningún momento la altura de cumbrera.

Artículo 73. Patios.

a) Generales de manzana.

1. Dentro de los mismos, podrán construirse elementos de separación (muros y verjas) de las propiedades de distinto titular. Los muros tendrán una altura máxima de 0,50 m y, sobre ellos, podrán colocarse verjas de hasta 2,00 m de altura.

2. Cuando estos patios no estén destinados a jardín o espacio libre en este Plan General, en el Plan Especial o en un Es-

EK\CV GAO-I-2018-07902

xedaturik ez badaude, dagoen etxearen lehen solairuko lurzoruraino estali ahal izango dira, sotoko eta beheko solairuko lokalak handitzeko.

3. Handitze horietako sabaietako kotak berdinak izateko modurik ez dagoenean, Udalak erabakiko du patioak itxura onena izateko konponbiderik egokiena.

4. Patioetako eraikuntza horien argiztapena sabai-leiho edo argizuloen bidez egingo da, baina horiek ezin izango dute 0,50 m baino gehiago atera kokaturik dauden estalkiaren goialdeko planotik gora.

5. Patioko eraikuntzaren estalkia eraikinaren barrualdetik zuzenean eta eroso heltzeko modukoa izango da.

b) Partzelakoak.

1. Barne-patioek izan beharreko neurrien arabera, beraien barruan patioaren garaieraren heren bateko diametroa izango duen zirkulu bat egiteko modukoak izango dira, gutxienez 3,00 metroko diametroa dutela eta solairuko leku bakar batean ere 2,00 metro baino gutxiagoko estugunerik izan gabe.

2. Patioaren garaiera, aireztatu beharreko gela baxuenaren zoladura-mailatik aintzat hartutako aurrealdeko paramentuaren goi-goiko gailurreraino neurtuko da.

3. Patioak sabai-leihoez estali ahal izango dira, baldin eta inguruan espazio librea, sabai-leihoaren eta patioko hormen artean inolako itxierarik ez duena, uzten bada, eta aireztapen-azalera gutxienez patioak duen oinplano-azaleraren % 25ekoa bada.

4. Patioko zoladura ez da inondik inora argiztatu edo aireztatu beharreko gelako zorua baino gorago jarriko. Zoru horren gainean ez da inolako eraikuntzarik egiterik izango.

5. Etxebizitzetara xedatu gabeko beheko solairuko espazioen argiztapena eta aireztapena, patioan ipinitako argizulo edo sabai-leihoen bitartez osatu ahal izango da, baina patio horretatik aireztapena eta argiztapena jasotzen duten lehen solairuko gelen zorutik gora 0,50 m baino gehiago atera gabe.

6. Patioa zoru iragazgaitzez, hustubidez eta sifoi erregistragarriz hornitu beharko da.

c) Aireztapen-patioak.

1. Patioaren neurriak bere barruan gutxienez 1,80 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izateko adinakoak izango dira.

Debekaturik dago sei solairutik gorako garaiera duten aireztapen-patioak jartzea.

Patioaren garaiera argi-patioetarako ezarritako modu berean neurtuko da.

2. Aireztapen-patioak aireztatu egin behar du, eta, neurri batean, soil-soilik eskailerak, komunak eta bainugelak argiztatzea ere bai.

3. Patio hauei dagokienean, partzela-patioetarako ezarritako arauak egongo dira indarrean, gutxieneko neurriei dagozkienak izan ezik.

d) Erkidetuak.

1. Partzela-patioetarako finkatutako arauak izango dituzte indarrean.

2. Patio erkidetuaren zati batekiko mehelina agerian baldin badago, zati hori beiraz eta arotzeriaz edo sareta batez ezkutatuko da, kanpotik ez ikusteko moduan eta behar den aireztapena bermatuz.

3. Ordenantza hauetan ezarritako zortasun baldintzak dira mota honetako patioek nahitaez bete behar dituztenak.

tudio de Detalle, podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo del piso primero de la casa correspondiente, con la finalidad de ampliar los locales de sótano y planta baja.

3. En el caso de que las cotas de los techos de esas ampliaciones no puedan ser iguales, el Ayuntamiento determinará las soluciones convenientes para el mejor aspecto general del patio.

4. La iluminación de esas construcciones en el patio, se efectuará a través de claraboyas o lucernarios, que no podrán sobresalir más de 0,50 m desde el plano de la parte superior de la cubierta en la que estén colocados.

5. La cubierta de la construcción en el patio será directa y cómodamente accesible desde el interior del edificio.

b) De parcela.

1. La dimensión de los patios de interiores será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 m, sin que en punto alguno de su planta se produzcan estrechamientos de menos de 2,00 m.

2. La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

3. Los patios podrán cubrirse, en su coronación, con claraboyas, siempre que se deje un espacio libre perimetral, sin clase de cierre alguna entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima del 25 % de la superficie en planta del patio.

4. El pavimento del patio no podrá situarse por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.

5. La iluminación y ventilación de espacios de planta baja no destinados a vivienda, podrán complementarse por medio de lucernarios o claraboyas situados en el patio, de manera que no sobresalgan más de 0,50 m por encima del nivel del suelo de las dependencias de planta primera que reciban ventilación e iluminación de dicho patio.

6. Deberá dotarse el patio de piso impermeable, desagüe y sifón registrable.

c) De ventilación (patinillos).

1. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de no menos de 1,80 m de diámetro.

No se permite establecer patios de ventilación cuya altura sea superior a la de seis plantas.

La altura del patio se medirá de la misma forma que la establecida para los patios de luces.

2. Su función será la de ventilar y, en cierta medida, iluminar exclusivamente escaleras, retretes y baños.

3. Regirán respecto de estos patios, las normas establecidas para los patios de parcela, exceptuando las referentes a su dimensión mínima.

d) Mancomunados.

1. Se regirán por las normas fijadas para los patios de parcela.

2. Mientras la medianería con una parte del patio mancomunado quede al descubierto, dicha parte, se ocultará de la vista desde el exterior mediante vidrio y carpintería o con una celosía, garantizándose la necesaria ventilación.

3. Las condiciones de servidumbre a las que, obligatoriamente, se someterán este tipo de patios, son las que se establecen en estas Ordenanzas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

74. artikulua. Erabilera pribatuko espazio eraikiezinak sestra gainean.

a. Espazio hauetan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Hala ere, plangintza xehatuak berariaz arautu ahal izango du eraikuntza nagusitik bereizitako eraikin lagungarriren bat eraikitzea.

b. Oro har, baimendurik dago sestra gainean obra-elementurik ez duten estali gabeko kirol- edo jolas-instalazioak ipintzea, hala nola igerileku edo jokalekuak.

c. Beste lursailekiko bereizketetan eta espazio publikoekiko mugetan, ezarritako zehaztapenak betez betiere, partzelaitxiturak ipini ahal izango dira. Espazioak erabilera publikoaren zortasunik ez badu behintzat.

3.2.2. 2. ATALA. Erabilera arautzeko baldintzak

75. artikulua. Erabilera baimenduen araubide orokorra.

1. Bizitegi-erabilerako partzelak, batez ere, etxebizitza edo egoitza komunitario erabileretarako xedatuko dira.

2. Bizitegi-erabileretarako xedatutako eraikinetan onartzen dira (hurrengo artikuluetan ezarritako mugekin) hirugarren sektoreko erabilerak, komunitate-ekipamendukoak (hilerria izan ezik) eta 1. eta 2. kategorietako erabilera industrialak ere, Hirigintza Fitxetan zehaztutako kasuetan edo osagarri modura.

76. artikulua. Soto eta erdisotoetako lokalen erabilera-baldintzak.

1. Soto eta erdisotoetako lokalak, soil-soilik bizitegietako erabilera nagusiari eta dauden eraikuntzako sestra gaineko solairuetan garatzen diren erabilera baimenduei lotutako erabilera gehigarri eta lagungarrietara xedatuko dira; eta Hirigintza Fitxetan berariaz hala ezartzen den kasuetan, zerbitzu-azpiegituren zentro publikoak ezartzeko edo garaje erabileretarako ere bai.

2. Aipatutako erabilera lagungarrietara xedatuko diren soto eta erdisotoetako lokalek erregistro-unitate bereiztezina eratuko dute beti mendean dituzten goiko solairuetako lokalekin, eta hauek bizitegi-erabilerak ez direnean, esparru funtzional bateratua eratu beharko dute, bien artean lotura zuzena dutela; debekaturik egongo da, ordea, lotura hori eraikinak dituen komunikazio-elementu orokorren bitartez egitea. Hala ere, ibilgailuak gordetzera xedatutako lokalak aparteko erregistro-eraikin modura eratu ahal izango dira.

3. Besteak beste, honako erabilera hauetara xedatuko dira:

a) Bizitegi-erabileren erabilera lagungarriak:

Etxebizitzei edo egoitza komunitarioari atxikitako trastelekuak.

Eraikineko zerbitzu-instalazioak; hala hola, ur- edo erregai-andelak, berokuntza-galdarak eta ur beroarenak, ponpaketa-instalazioak, igogailuen makinak eta antzekoak.

b) Beheko solairuko lokalak hartzen dituzten erabileren erabilera lagungarriak: garatutako jardueran erabiltzen diren salgai-, material- edo lanabes-biltegiak.

Lokal nagusiek bakarrik erabiltzen dituzten zerbitzu-instalazioak; hala bola, gela gotortuak, berokuntza-instalazioak, bainugelak, aldagelak eta antzekoak.

c) Ibilgailu lagungarri eta osagarriak gordetzea berariaz hala ezarritakoan.

d) Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak berariaz hala ezarritakoan.

Artículo 74. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

a. No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

b. Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.

c. Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

3.2.2. SECCIÓN 2.ª Condiciones reguladoras de uso

Artículo 75. Régimen general de los usos autorizados.

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda o residencia comunitaria.

2. En los edificios destinados a usos residenciales, se admiten (con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes), además, en los casos que se especifican en las Fichas Urbanísticas, u con carácter accesorio, los usos terciarios, de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.ª y 2.ª categoría.

Artículo 76. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

1. Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares vinculados al uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte; y, en los casos en que expresamente así se establezca en las Fichas Urbanísticas, a la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.

2. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a los usos auxiliares citados, constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y, en el supuesto de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, prohibiéndose que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio. Sin embargo, los locales destinados a guarda de vehículos podrán configurarse como fincas registrales independientes.

3. Entre otros se destinarán a los siguientes usos:

a) Usos auxiliares de los usos residenciales:

Trasteros anejos a las viviendas o a la residencia comunitaria.

Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.

b) Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja: Almacenamiento de mercancías, material o enseres utilizados en la actividad desarrollada.

Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otras similares.

c) Guarda de vehículos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca.

d) Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.

EK\CV GAO-I-2018-07902

4. Garaje erabilerak ezartzea espresuki baimendurik eta bete beharreko gutxieneko plaza-zuzkidura finkaturik duten bizitegi-erabilerako partzelen kasuan, eskaera hori betetzeko ezinbesteko azalera gorde ondoren gelditzen den soto edo erdisotoetako lokalen gainerako zatian bakarrik ipini ahal izango dira beste erabilera baimenduak.

5. Baimendurik dago jendaurreko salmenta edo pertsonen egonaldi etengabea izaten duten erabilerak ezartzea, kanpotik sarrera zuzena duten, lursailaren sestrapean gehienez ere 1,50 metrora kokaturik dauden eta 1,20 metroko baino garaiera handiagoko fatxada-tarteak izaten dituzten erdisotoetako zatietan, lokalaren erabilera egokiari dagozkion bizi egokitasunaren arauak bete beharrari kalterik egin gabe. Lokal horiek, ordea, Artikulu honetan ezarritako gainerako erabilera-mugei loturik gelditu dira eta horien artean aparteko erregistro-unitate modura eratzeko debekuari loturik, izatekotan ere unitate funtzionala eratu beharko baitute goiko solairuan kokaturik dauden lokalekin.

6. Soto eta erdisotoetako gainerako lokaletan espresuki debekaturik daude jendaurreko salmenta jarduerak edo pertsonen egonaldi etengabeak eragiten dituztenak.

77. artikulua. Beheko solairuko edo solairuarteko lokalen erabilera-baldintzak.

1. Beheko solairuak bizitegi-erabileretara xedatu ahal izango dira honako baldintza hauetan:

a) Eraikuntza berriak:

Area edo Sektore bakoitzaren banan-banako fitxetatik zehaztuko dira. Oro har, familia bakarreko eraikuntzetan edota eraikuntza bakartu edo atxikietan.

b) Eraikuntza finkatuak:

Ez dira onartuko, helburu horretarako onartutako Udal Ordenantzan aurreikusi diren kasu eta baldintzetan izan ezik.

78. artikulua. Goi-solairuen erabilera-baldintzak.

1. Goi-solairuak partzelari emandako etxebizitza-erabilerara xedatuko dira batik bat, bai eta erabilera horren erabilera lagungarrietara ere, zuzenean lursailaren gainean kokatu behar diren edo bizitegi-erabileretara xedatutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezaieketen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

2. Era berean, honako erabilera hauek ere baimendurik daude, hirigintza fitxetan ezar daitezkeen gaiari buruzko mugei kalterik egin gabe:

a) Hotel-erabilera:

Lehen solairuan, etxebizitzek duten sarrera berarekin.

Goi-solairu batean edo gehiagotan, etxebizitzek dutena ez, baizik aparteko sarrera duela.

b) Industria-erabilera:

1. kategoriakoa bakarrik, eraikineko edozein solairutan.

b) Merkataritza-erabilera:

Lehen solairuan, jabetzan eta funtzionalki behe-solairuko lokal bateko merkataritza erabilerari lotua eta lokal horretatik sarrera zuzena eta bakarra duela; azken lokal honek, lehen solairuko lokalak adinako azalera izan beharko du.

Onartzen da eraikin osoko erabilera modura ere, eraikineko solairu guztietan.

c) Bulego-erabilera:

Lehen solairuan etxebizitzek duten sarrera berarekin. Gainerako goi-solairuetan, «bulego profesionalak» modalitatean. Onartzen da eraikin osoko erabilera modura ere, eraikineko solairu guztietan.

4. En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje y se establece una dotación de plazas mínimas a cumplimentar, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

5. Se autoriza la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de normas de habilitabilidad correspondientes al uso correcto del local. Dichos locales, sin embargo, quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente Artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

6. En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

Artículo 77. Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

1. Las plantas bajas podrán dedicarse a usos residenciales en las siguientes condiciones:

a) Edificaciones nuevas:

Se determinarán desde las fichas individualizadas de cada Area o Sector. Con carácter general, en las edificaciones unifamiliares, aisladas o adosadas.

b) Edificaciones consolidadas:

No se admitirán, salvo en los supuestos y condiciones previstos en la Ordenanza Municipal aprobada a tal efecto.

Artículo 78. Condiciones de uso de las plantas altas.

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda asignado a la parcela, así como a usos auxiliares de ésta, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

2. Se autorizan, así mismo, sin prejuicio de las limitaciones que al respecto se establezcan en las fichas urbanísticas, los siguientes usos:

a) Uso hotelero:

En planta primera, con acceso común al de viviendas.

En una o más plantas altas, con acceso independiente del de las viviendas.

b) Uso industrial:

Exclusivamente de categoría 1.ª, en cualquiera de las plantas del edificio.

b) Uso comercial:

En planta primera, ligado en propiedad y funcionalmente con el uso comercial de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local, que deberá tener una superficie no inferior al del local de planta primera.

Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

c) Uso de oficinas:

En planta primera con acceso común al de las viviendas. En el resto de planta altas en su modalidad de «despachos profesionales». Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

d) Jolas-erabilerak:

Lehen solairuan, baina «Jolas Elkarteak» modalitatean bakarrik eta behe-solairuko lokaletik aparteko sarrera zuzena duela.

e) Osasun, laguntza, hezkuntza, kirol, administrazio eta zerbitzu publiko erabilera:

Bulego-erabileraren baldintza berberetan.

f) Kultura eta erlijio erabilera:

Jolas-erabileraren baldintza berberetan.

79. artikulua. Estalkipeko solairuen erabilera-baldintzak.

a) Batez ere instalazioetako elementu teknikoak eta eraikineko etxebizitzei atxikitako trastelekuak ezartzera xedatuko dira.

b) Era berean etxebizitza-erabilera ere baimendu ahal izango da, argiztapen, aireztapen, garaiera, etab. egokiak dituzten lokaletan, honako baldintza hauetan:

— Lehenagoko edo finkatutako bizitegi-eraikuntzak:

BS+2 adinako sekzioa edo hori baino txikiagoa duten eraikuntzetan, beheko solairuetatik aparteko etxebizitza-erabilera onartuko da, baldin eta ordenantza hauetan finkatutako bizi egokitasunari buruzko baldintzak betetzen baditu eta irisgarritasuna Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretuaren, apirilaren 11koaren, arabera konpondurik badu.

Baldintza horiek bete ezean, ez da etxebizitza modura erabiltzerik izango.

— Eraikuntza berrietan:

Solairu horietako etxebizitza-erabilera araudi xehatutik ezarriko da.

80. artikulua. Atarien eta sestra gaineko eremu pribatu eraikiezinen erabilera-baldintzak.

a. Erabilera publikoaren zortasunik ez duten eremu pribatuak:

Bizitegi-erabilerako partzelei atxikitako sestra gaineko eremu eraikiezinak, oro har, atxikirik dauden eraikuntzako bizilagunentzako baratze, lorategi eta egonlekuetara xedatu ahal izango dira, bai eta oinezkoen sarrera-irteeretara ere.

Partzelari atxikitako lursailen azalerak horretarako aukera ematen duenean eta espresuki hala baimentzen denean, eremu horiek ibilgailuen sarrera-irteeretara eta lur gaineko aparkalekura –partzelak ibilgailuen sarbide zuzena baldin badu–, kirol erabilera pribatuetara eta gas likidotuen deposituak ezartzera ere xedatu ahal izango dira.

b. Erabilera publikoaren zortasuna duten eremu estali gabeak eta atariak:

Sarrera libreko egonaldi eta oinezkoen zirkulazio erabileretara xedatuko dira, murrizketa bakan batzuekin: emakida modura ezarritako tabernetako terrazak, salmentarako kioskoak eta antzekoak.

3.2.3. 3. ATALA. Lokalen bizi egokitasun baldintzak

81. artikulua. Baldintza orokorrak.

a) Honako Plan Orokor honen babespean eraikiko diren bizitegi-erabileretara xedatutako eraikinek indarrean dagoen araudi orokorrak eskatutako bizi egokitasunari buruzko baldintza nagusiak beteko dituzte.

b) Era berean, Babes Ofizialeko etxebizitza modura sailkatzen direnean, mota horretako etxeak arautzeko araudietan edo horien ordez emango direnetan agertzen diren gaiari buruzko xedapenak ere aplikatuko dira osagarri modura.

d) Usos recreativos:

En planta primera, sólo en la modalidad de «Asociaciones Recreativas» y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.

e) Uso sanitario y asistencial, docente, deportivo, administrativo, servicio público:

En las mismas condiciones que el uso de oficinas.

f) Uso cultural y religioso:

En las mismas condiciones que el uso recreativo.

Artículo 79. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

b) Así mismo, se podrá autorizar el uso de vivienda en los locales que reúnan condiciones de iluminación, ventilación, altura, etc. en las siguientes condiciones:

— Edificaciones residenciales existentes o consolidadas:

En las edificaciones de sección igual o inferior a PB+2, se permitirá el uso de vivienda, de forma independiente, a las plantas inferiores, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad fijadas en las presentes ordenanzas y tenga resuelta la accesibilidad de acuerdo con el Decreto 68/2000 de 11 de abril del G.V.

En el caso de no cumplir estas condiciones, no podrá utilizarse como vivienda.

— En las edificaciones de nueva construcción:

Se establecerá desde la normativa pormenorizada el uso de vivienda en estas plantas.

Artículo 80. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

a. Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público:

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que están adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

b. Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público:

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, quioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

3.2.3. SECCIÓN 3.ª Condiciones de habitabilidad de los locales

Artículo 81. Condiciones generales.

a) Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

b) Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

EK\CV GAO-I-2018-07902

c) Eraikin katalogatuak dituzten partzeletan ez dira aplikatuko partzela horietarako proposatutako lehentasunezko helburuarekin, partzelan dagoen eraikuntza tipologia zaintzearekin, kontraesanean dauden edo eraikuntza-garapena bideraezina egingo duten atal honetako zehaztapenak. Horretarako eta horri buruzko kontsulta egin ondoren, Udal Zerbitzu Teknikoek hartu beharreko hautazko konponbidea proposatuko dute.

82. artikulua. Etxebizitzara xedatutako lokaletan aplika daitezkeen baldintzak.

1. Programa eta etxebizitzaren neurri orokorrak:

a) Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa: debekatua dago, esekitokia alde batera utzita, 40 m^2(e) baino azalera erabilgarri txikiagoa duten etxebizitzak eraikitzea.

b) Gutxieneko programa: Babes Ofizialeko Etxeen gaineko zehaztapenen arabera, honako hauek izango dira gutxieneko azalera erabilgarriak etxebizitza guztietan.

— Logela bateko etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 18 m^2.

Egongela – jangela: 14 m^2.

Sukaldea: 5 m^2.

Egongela: 12 m^2.

Sukaldea - jangela: 7 m^2.

Logela: 10 m^2.

Bainugela – komuna: 3,5 m^2.

— 2 logeletako etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 20 m^2.

Egongela – jangela: 16 m^2.

Sukaldea: 6 m^2.

Egongela: 14 m^2.

Sukaldea - jangela: 8 m^2.

Logela nagusia: 10 m^2.

Banako logela: 6 m^2.

Bainugela – komuna: 3,5 m^2.

— 3 logeletako etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 22 m^2.

Egongela – jangela: 18 m^2.

Sukaldea: 7 m^2.

Egongela: 16 m^2.

Sukaldea - jangela: 9 m^2.

Logela nagusia: 10 m^2.

Logela bikoitza: 8 m^2.

Banako logela: 6 m^2.

Bainugela: 3,5 m^2.

Komuna: 2,5 m^2.

— 4 logeletako etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 24 m^2.

Egongela – jangela: 20 m^2.

Sukaldea: 8 m^2.

Egongela: 18 m^2.

Sukaldea - jangela: 10 m^2.

Logela nagusia: 10 m^2.

Logela bikoitza: 8 m^2.

Banako logela: 6 m^2.

c) No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 82. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda:

a) Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m^2(u), excluido tendedero.

b) Programa mínimo: En todas las viviendas las superficies mínimas útiles serán las siguientes, de acuerdo con las determinaciones de las Viviendas de Protección Oficial.

— Viviendas de 1 dormitorio:

Estar - comedor - cocina: 18 m^2.

Estar - comedor: 14 m^2.

Cocina: 5 m^2.

Estar: 12 m^2.

Cocina - comedor: 7 m^2.

Dormitorio: 10 m^2.

Baño - aseo: 3,5 m^2.

— Viviendas de 2 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 20 m^2.

Estar - comedor: 16 m^2.

Cocina: 6 m^2.

Estar: 14 m^2.

Cocina - comedor: 8 m^2.

Dormitorio principal: 10 m^2.

Dormitorio individual: 6 m^2.

Baño - aseo: 3,5 m^2.

— Viviendas de 3 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 22 m^2.

Estar - comedor: 18 m^2.

Cocina: 7 m^2.

Estar: 16 m^2.

Cocina - comedor: 9 m^2.

Dormitorio principal: 10 m^2.

Dormitorio doble: 8 m^2.

Dormitorio individual: 6 m^2.

Baño: 3,5 m^2.

Aseo: 2,5 m^2.

— Viviendas de 4 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 24 m^2.

Estar - comedor: 20 m^2.

Cocina: 8 m^2.

Estar: 18 m^2.

Cocina - comedor: 10 m^2.

Dormitorio principal: 10 m^2.

Dormitorio doble: 8 m^2.

Dormitorio individual: 6 m^2.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Bainugela: 3,5 m^2.

Komuna: 2,5 m^2.

Geletako oinplano-azaleran, gutxienez honako diametro hau duen zirkulua inskribatu ahal izango da:

Egongela – sukaldea – jangela; egongela – jangela; egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainerako logelak: 1,90 m.

— Gutxieneko zabalera librea:

Eraikuntza berrietan Eusko Jaurlaritzaren Irisgarritasunari buruzko 68/2000 dekretuan eskatutako zehaztapenak bete beharko dira.

— Gutxieneko garaiera librea:

Etxebizitzaren atal guztietan gutxieneko garaiera librea 2,50 metrokoa izango da, bainugela, korridore, biltegi txiki edota pertsonen egonaldi luzeetara xedatu gabeko bestelako geletan izan ezik; hauetan, gutxieneko garaiera librea 2,25 metrora murriztu ahal izango da.

Era berean, onartuko dira teilatupe erako atalak ere pertsonen egonaldietara xedatzea, ataleko garaiera azaleraren % 40an ezarritako gutxieneko garaiera adinakoa edo handiagoa bada.

Ateen gutxieneko garaiera 2,00 metrokoa izango da.

2. Oinarrizko argiztapen- eta aireztapen-baldintzak:

a) Etxebizitza guztiek eraikinaren kanpoaldeko fatxadan irekitako bi bao izango dituzte gutxienez, egongela-logela edo sukalde-gela modalitateetan egongeletara xedatuak. Kasu honetan, fatxadaren gutxieneko aurrealdea 6,00 metrokoa izango da eta aireztapen- eta argiztapen-baoak, berriz, esparruko oinplano-azaleraren % 30ekoak gutxienez.

b) Egongela, logela, sukalde eta jangela izatera xedatutako eremuek, argiztapen naturaleko baoak eta aireztapenekoak izango dituzte, zuzenean kanpora irekitakoak –edo neurri egokitakoak bestela– eta erabilgarriak, gutxienez eremuaren heren batean. Bao horien hedadura, guztira, dagokien esparruen oinplano-azaleraren % 10 izango da gutxienez, baina metro koadro bat (1 m^2) baino handiagoa edonola ere.

c) Bainugelek gutxienez 0,40 m^{2}ko aireztapen-baoak izango dituzte eta komunek (komun-ontzia eta konketa) 0,25 m^{2}koa. Bao horien ordez honako sistema hauetakoren bat ipini ahal izango da:

— Hodi bidezko aireztapena, indarrean dauden arau teknikoen arabera.

— Gutxienez 300 m^3/h emaria ateratzea bermatuko duten baliabide mekanikoen bidezko aireztapen artifiziala.

d) Sukaldeak honako aireztapen eta ke-huste elementu hauek izango ditu:

— Sukaldearen aireztapen orokorrerako hodi bat, baina kolektore orokorren konponbideak ere onartzen dira.

— Sukaldean sortutako kea eta gasak era aktibatuan husteko aparteko hodi bat. Sukalde hori gelan txertaturik dagoenean, hodi horrek 300 m^3/h ateratzea bermatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Hustuketa zuzenean teilatura egiten duen aparteko hodi bat berogailuko edo ur bero eta berokuntza galdarako errekuntza-gasetarako, berogailu edo galdara hori sukaldean kokaturik dagoenean.

— Jaki-tokia aireztatzeko beste hodi bat ere derrigorrezkoa izango da, jaki-tokirik izanez gero.

Baño: 3,5 m^2.

Aseo: 2,5 m^2.

En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estar - cocina - comedor, estar - comedor, estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dormitorio principal: 2,50 m.

Resto de dormitorios: 1,90 m.

— Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.

— Altura libre mínima:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Asimismo, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40 % de su superficie.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

2. Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

a) Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30 % de la superficie en planta del recinto.

b) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior –o en su caso con dimensiones adecuadas- y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10 % de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m^2.

c) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m^2 y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m^2. Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

— Ventilación por conducto, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 300 m^3/h.

d) La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

— Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

— Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta este incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilados centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3/h.

— Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la cubierta.

— Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Errekuntza-gasen aireztapena eta ke-hustea batez ere teilatura egingo dira; salbuespenezko kasuetan, ordea, fatxadara edo patioetara ere hustu ahal izango dira, bizilagunei eragozpenik sortu gabe.

3. Etxebizitzen antolaketa funtzionala:

Eremuen banaketak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Bainugelak aparteko esparruak izango dira beti.

b) Logela bat gutxienez aparteko esparrua izango da beti.

c) Logela guztiek zirkulazio eremuetatik edo aretotik izango dute sarrera, baina inoiz ez sarrera bakarra beste logela batetik.

d) Bainugela eta komunetarako sarrera zirkulazio-eremuetatik egin beharko da, bainugela bat baino gehiago egonik, horietako batek eskatutako baldintza betetzen duen kasuan izan ezik; hori horrela bada, beste bainugelak logeletan txertatu ahal izango dira, zuzeneko sarrera logelatik bertatik dutela.

e) Lau logela edo gehiago dituzten etxebizitzek bi bainugela oso izan beharko dituzte derrigorrez.

4. Etxebizitza-lokaletarako sarrera-baldintzak.

— Indarrean dagoen araudia puntu guztietan bete beharko da.

a) Atariak:

— Gutxienez 1,20 metroko zabalera dutela eta 3,00 m^2ko baino azalera handiagoarekin, atariak bat etorriko dira eskailera-kaxekin.

— Atariaren maila sarbideak duen maila berbera izango da.

— Atarira sartzeko ateak, eskailerak –edo eskailera bat baino gehiago izanez gero horien baturak– adinako zabalera edo handiagoa izango du, gutxienez 1,50 metroko zabalerarekin, eta orrietako bat finko eduki ahal izango da, burdinazko elementu mugikorrekin.

— Atarian ezin izango da aterik jarri behe-solairuko eta sotoetako lokaletara sartzeko, baldin eta lokal horiek etxebizitzekin zuzeneko loturarik ez duten erabileretara xedatzen badira edo etxebizitza-erabilera badute.

— Atarietan zentralizatuko dira eraikineko erabilera guztiei dagozkien ur, argi indar, telekomunikazio eta gas kontagailuak, bai eta gutun banaketarako postontziak ere. Kontagailuak sotoan jarri ahal izango dira, horretarako modurik izanez gero.

Lehengo eraikinetan sarrerako atearen eta igogailuetako eskailera-buruaren artean maldarik izanez gero, nahiz eta Irisgarritasun Araudiko zehaztapenak oso-osorik ez bete, arrapalak jarri ahal izango dira. Kasu berezi horietan, kasu bakoitzari dagozkion konponbiderik egokienak bilatu beharko dira.

b. Eskailerak:

— Eskailerak Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuak xedatutakoaren arabera diseinatuko dira.

— Eskailera-eremuaren gutxieneko zabalera 2,20 metrokoa izango da paramentuen artean, eta eskailera-atalena, berriz, metro batekoa (1,00 m.), hau ere eskailera-atalak mugatzen dituzten paramentuen artean (eskailera-kaxaren horma eta baranda, karela edo igogailu-zuloaren itxiera) neurtua.

— Mailagainaren gutxieneko zabalera 0,27 metrokoa izango da hegala edo moldura kontuan hartu gabe, eta kontramailak ez du 0,185 metroko garaiera gaindituko elementu komunetan; etxe barruko eskaileretan, aldiz, gehienez ere 0,20 metrokoa izango da kontramaila, eta mailagaina 0,25 metrokoa.

— Eskailera-atal batek gehienez ere 18 maila izango ditu.

— La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

3. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Los aseos serán siempre recintos independientes.

b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

e) Las viviendas de cuatro dormitorios o más deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

4. Condiciones de acceso a los locales de vivienda.

— Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

a) Portales:

— Se corresponderán con cada caja de escalera, teniendo una anchura mínima de 1,20 m, ocupando una superficie superior a 3,00 m^2.

— El nivel del portal será el mismo de la vía de acceso.

— La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiese varias, con un mínimo de 1,50 m de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.

— En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas o tienen un uso de vivienda.

— Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.

En edificios existentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

b. Escaleras:

— Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

— El ancho mínimo del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2,20 m y el de los tramos, medido asimismo entre los paramentos que los limiten (pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor) será de 1,00 m.

— La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo o moldura, será de 0,27 m y la altura de la tabica no excederá de 0,185 m en elementos comunes, así como 0,20 m como máximo en escaleras interiores de una vivienda, con 0, 25 m de huella.

— El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de 18.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Lokaletara edo etxebizitzetara sartzeko aterik ez duten tarteko eskailera-buruek, eskailera-mailaren luzera adinako sakonera izango dute gutxienez.

— Ateak dituzten eskailera-buruetako eskailera-mailen ertzetik ate horietarainoko gutxieneko tartea 0,25 metrokoa izango da.

— Eskailera-buru angeluarrak, eskailera-buru erdibituak eta eskailera konpentsatuak Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) ezarritakora egokituko dira.

— Eskaileretako eskudelen gutxieneko garaiera 0,95 metrokoa izango da, mailagainaren kanpoko ertzetik bertikalean neurtua.

— Baranda eta kareletako balaustreen arteko gehienezko tartea 0,12 metrokoa izango da, horizontalean neurtua.

— Edonola ere, eskailera-kaxa pertsona bat ohatilan eraman ahal izateko moduan prestatuko da.

— Eskailerek, etxe barrukoak izan ezik, aireztapen eta argi zuzenak jasoko dituzte fatxadatik edo patiotik, solairu edo solairuarte bakoitzean egindako 1,50 m^2tik gorako azalera duten baoetatik.

Gehienez ere lau goi-solairu dituzten eraikinetan onartzen da eskailerek aireztapen eta argiztapen zenitalak izatea argizuloen bitartez; argizulo horiek gutxienez metro koadro bateko (1,00 m^2) azalera izango dute solairu bakoitzeko, eta erdian tarte librea utziko dute, 1,10 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko modukoa, eskaileraren garaiera osoan.

c. Igogailuak:

— Eskailerak Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuak xedatutakoaren arabera diseinatuko dira.

— Lehengo eraikinetan igogailuak instalatu ahal izango dira eskailera-kaxetan edo patioetan, baldin eta eskailera-kaxa eta patio horien espazio libreak Ordenantza hauetan eskatutako neurri eta ezaugarriak betetzen baditu. Hor esandakoa betetzerik ez dagoenean, onartuko da eskaileraren zabalera gehienez ere 0,80 metrora murriztea, eskailera barruan gutxieneko neurriak dituen igogailua jarri ahal izateko; patioen kasuan, baldin eta patio aldera dauden etxebizitzetako aireztapen- eta argiztapen-baoak ukitzen ez badituzte (gutxienez 2,00 metroko aurrealde librea), igogailuaren ibilbidea elementu egokiekin babestuko da.

d. Estalkipeko trastelekuak:

Trasteleku gisa prestatutako estalkipeko lokalek eskailera-kaxatik bakarrik izango dute sarbidea. Lokal horiek sarrera ondoko etxe batetik dutenean, etxebizitzaren hedapen modura hartuko dira eta aprobetxamendu gisa konputagarritzat. Nolanahi ere, erregistroari dagokionean etxebizitza bati modu bereiztezinean loturik egongo dira.

e. Etxebizitzaren erabilera osagarrietako lokalak:

Soto eta erdisotoetako lokalak dira, erabilera pribatuetara xedatutakoak: hala nola, ikaste, jolas eta antzeko jardueretara; debekaturik dago bizileku gisa egokitzea.

Edo alboko etxetik, edo elementu komunetik, sarbide bakarra izango dute.

Lokal horiek aireztatzeko, obra-kaxak ipini ahal izango dira fatxadari atxikiak. Urbanizazioaren mailan berdinduko dira saretaren bitartez. Kaxa horietan egin daitezkeen baoek, sabaiko forjatuaren azpitik gehienez ere 0,90 metrora kokatutako leihobarrena izango dute.

Erregistroari dagokionean etxebizitza bati modu bereiztezinean loturik egon beharko dute.

— Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

— La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 0,25 m.

— Las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas se ajustarán al Código Técnico de la Edificación (CTE).

— La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0,95 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

— La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medidos horizontalmente será de 0,12 m.

— La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

— Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con huecos practicados en cada planta o entreplanta, cuya superficie no será inferior a 1,50 m^2, exceptuando las interiores de la vivienda.

En edificios de hasta cuatro plantas altas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie sea, al menos, de 1,00 m^2 por planta y dejando un hueco central, libre en toda la altura de la escalera, en el que sea inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

c. Ascensores:

— Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

— En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por las presentes Ordenanzas. Cuando no pueda cumplirse lo antedicho, se admitirá que se reduzca la anchura de escalera hasta un mínimo de 0,80 m para poder integrar en su interior un ascensor de mínimas dimensiones; en el caso de patios, siempre que los huecos de ventilación e iluminación de los locales vívideros que viertan al él no se vean afectados (frente libre en un mínimo de 2,00 m), el recorrido del ascensor se protegerá con elementos adecuados.

d. Trasteros bajo cubierta:

Los locales bajo cubierta que se habiliten como trasteros tendrán acceso exclusivo desde la caja de escalera. Cuando estos locales tengan acceso desde una vivienda contigua se considerarán ampliación de la vivienda y computables como aprovechamiento. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

e. Locales de uso complementario de vivienda:

Son los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc; estando prohibido habilitarlos como habitación.

Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.

Para su ventilación podrán habilitarse cajones de obra adosados a la fachada. Se enrasarán al nivel de la urbanización mediante rejilla. Los huecos que puedan abrirse a estos cajones tendrán un alféizar situado a una altura no más debajo de 0,90 m bajo el forjado de techo.

Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

EK\CV GAO-I-2018-07902

83. artikulua. Bestelako erabilera baimenduetara xedatutako lokaletan aplika daitezkeen baldintzak.

a. Sarbide-baldintzak:

— Lehen sotoan, erdisotoan, beheko solairuan, behegainean edo lehen solairuan kokaturik dauden eta batez ere bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatzen diren lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikuntzaren kanpoaldetik, eraikuntzako etxebizitzetara sartzeko eremu eta elementuetatik aparte.

— Gutxieneko garaiera librea –ateak eta gune kritikoak sarrera- eta ebakuazio-ibilbideetan–: 2,10 m.

— Gutxieneko zabalera librea –jendea erraz sartzeko moduko korridoreak–: 1,20 m.

— Lokalaren maila eta kanpotik barrurako sarrerarena desberdinak diren kasuetan eta sestren arteko alde hori eskailera bitartez konpontzen denean, eskailera horiek lokalaren barrualdean kokatu beharko dira eta gutxienez 1,20 metroko sakonera duen eskailera-burua izan beharko dute, sarrerako atetik eskaileren hasiera arte.

b. Eremuen gutxieneko garaiera librea:

Mota honetako lokalen gutxieneko garaiera librea 2,60 metrokoa izango da 40 m^2 baino azalera txikiagoa duten espazioetan, 2,80 metrokoa 80 m^2 baino azalera txikiagoa dutenetan eta 3,00 metrokoa 80 m^2 baino gehiago dituztenetan. Baimendurik dago, era berean, bainugela edo biltegi izatera xedatutako gela lagungarrietan, bestelako erabileretara ezin xeda daitezkeenetan, garaiera librea 2,20 metrora murriztea, eta 2,40 metro, berriz, «d» puntuan adierazitako baldintzak betetzen dituzten behe-solairuarteetan; edonola ere, debekaturik egongo da ezaugarri horiek dituzten lokalak pertsonen egonaldi luzeetarako erabiltzea. Jolas- edo ostalaritza-erabileretara xedatutako lokaletan: 3,00 m.

c. Gutxieneko azalera:

Lokal hauen gutxieneko azalera erabilgarria 20 m^2koa izango da. Era berean, lokal bakoitzean jendeari saltzeko xedatutako eremua ere 15 m^2tik gorakoa izango da.

d. Solairuartea:

— Soil-soilik behe-solairuko lokalaren atal osagarri diren solairuarteak baimendu dira; ez dute aparteko irteerarik izango eraikineko edo beste finka bateko elementu komun batera, eta, nahitaez, erregistro-unitatea eratu beharko dute aipatutako lokalarekin.

— Solairu horiek 4,80 metrotik gorako garaiera librea duten lokaletan bakarrik eraiki ahal izango dira. Gutxieneko garaiera librea 2,20 metrokoa izango da behe-solairuan eta 2,20 metrokoa solairuartean.

— Azalera beheko solairuak duenaren % 40 izango da gehienaz ere eta lokalak duen sakoneraren heren batean gutxienez fatxada-lerrotik atzeraturik egongo da; fatxada-lerrotik 3,00 metrora gutxienez.

e. Bainugela-zuzkidura:

— Ostalaritza- edo jolas-erabileretara xedatutako lokalek jendearen zerbitzurako bainugelak izango dituzte beti, Ordenantza hauen 70. artikuluan ezarritako neurrien eta zerbitzuzuzkiduraren arabera.

— Bainugelak lehen sotoko edo erdisotoko lokaletan kokatu ahal izango dira, eta derrigorrez bainugela-aurreko bat izan beharko dute bainugeletara handik sartzeko; bainugela-aurreko horretan konketak bakarrik ipini ahal izango dira.

— Bainugeletara ez da zuzenean sartzerik izango, ez jakiak prestatu, erabili edo gordetzen diren lekuetatik –sukaldeak, jangelak edo bestelakoak–, ez eta jendearentzat xedatutako lokaletatik ere.

Artículo 83. Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados.

a. Condiciones de acceso:

— Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.

— Altura libre mínima –puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación–: 2,10 m.

— Anchura libre mínima –pasillos accesibles al público–: 1,20 m.

— En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

b. Altura libre mínima de los espacios:

La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m^2; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m^2 y 3,00 m en los que superen los 80 m^2. Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m y bajo altillos que cumplan las condiciones señaladas en el punto «d», 2,40 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas. En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,00 m.

c. Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 20 m^2. Así mismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 15 m^2.

d. Altillo:

— Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.

— Únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima será de 2,20 m en la planta baja y de 2,20 m en el altillo.

— La superficie no podrá ser superior al 40 % de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m desde la línea de fachada.

e. Dotación de aseos:

— Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público de acuerdo al dimensionamiento y dotación de servicios que se establecen en el artículo 70 de las presentes Ordenanzas.

— Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaseo a través del cual se accederá a ellos, en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.

— El acceso no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos –cocinas, comedores u otros–, ni desde los locales destinados al público.

EK\CV GAO-I-2018-07902

f. Argiztapena eta aireztapena:

Pertsonen egonaldi luzeetara xedatutako artikulu honetako lokalen atalak, argiztapen eta aireztapen naturalak izango ditu, argiztapen eta aireztapen artifizialen laguntzarekin behar izanez gero, airea gutxienez lau bolumen orduko berritzea bermatzeko moduan. Azken horietarako, instalazioaren proiektu zehatz bat aurkeztea eskatuko da, gaian aditua den profesional batek bermatua, eta Udalaren onespena izan beharko du.

Aireztapen naturalak bao irekigarriak izan beharko ditu gutxienez azalera osoaren heren batean; baoak jarri zaizkion lokalaren atalak duen edukieraren hamarren bat gutxienez.

Horrelako premiak gertatuko balira ere, oin berriko eraikinek hodiak izan beharko dituzte, etxebizitzetakoez aparte, behe solairuan edo solairuartean bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatutako lokalen aireztapenerako, gutxienez 200 cm^2 dituztenak lokalak dituen 200 m^2 edo zatiki bakoitzeko.

Sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioren bat duten ostalaritza- edo jolas-jardueren kasuetan, gutxienez 200 cm^2ko sekzioa izango duen kea eta gasa husteko aparteko hodi bat ipini beharko da, teilatu-hegaletik gora 2,00 metroraino helduko dena; hodi horrek eraikinaren barrualdetik igaro beharko du, berariaz debekaturik baitago fatxadan instalatzea.

Soil-soilik trasteleku eta biltegi izatera xedatutako lokalek eta gelek besterik gabe argiztapen eta aireztapen artifizialak bakarrik eduki ahal izango dituzte.

84. artikulua. Garajeetara xedatutako lokalei buruzko baldintzak.

Artikulu honetan bildutako arauak derrigor bete beharko dira lehendik dauden eraikinetan, berariaz justifikatzen ez bada behintzat horiek betetzea ezinezkoa dela.

a. Oro har, garaje-erabilera sestrapeko solairuetan ezarriko da.

b. Ez da onartzen sestra gainean banako garaje berriak ezartzea, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Mota horretako eraikinetan, partzela finkatuetan, garaje izatera xedatutako eraikuntza lagungarriak ezartzeko baimena emango da, gehienez ere 20 m^2ko azalerarekin, dagozkion azterketa eta proiektua egin ondoren.

c. Behe-solairuko garajeak bost plazako edukiera edo hori baino handiagoa dutenean bakarrik egin ahal izango dira, eta bide publikotik sarbide bakarra dutenean.

d. Oin berriko etxebizitza-eraikinek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, partzelaren ezaugarriak direla-eta garajeak egitea desegokia dela justifikatzen ez bada behintzat.

e. Etxebizitza bakoitzeko 1,5 garaje-plaza eta merkataritza-etxabearen 100 m^2 bakoitzeko plaza bat (1) ipiniko dira gutxienez. Gutxieneko kopuru horiek zehaztu egin beharko dira jarduketa egin beharreko eremuen arabera, eremu horrek aparkalekuak jartzeko duen ahalmenera edo urritasunera egokituz, eta lurpean gehiegi ez sakontzea aholkatuz gero hondeaketak egiteko arazoak ere kontuan hartuz.

f. Udalak garajeak instalatzeko baimena ukatu ahal izango du, duten zirkulazioagatik, espazio publikoak 4 metrotik gorako luzeran hartu behar izateagatik edo beste hirigintza-arrazoi bereziren batengatik, garajeetarako sarrera bide desegokietatik egiten den kasuan. Hori dela-eta, sarrerak ingurunearen funtzionaltasun publikoaren ikuspegitik egokienak diren lekuetan ipiniko dira beti.

g. Hona hemen garaje erabilerara xedatutako lokaletan aplika daitezkeen funtzionaltasun-baldintzak:

f. Iluminación y ventilación:

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local par cuyo servicio se establezcan.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de viviendas, con unas dimensiones mínimas de 200 cm^2, por cada 200 m^2 de locales o fracción.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm^2 hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 84. Condiciones de los locales destinados a garajes.

Las normas contenidas en el presente Artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

a. Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.

b. No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En éste tipo de edificación, en parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m^2.

c. La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d. Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

e. Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m^2 de bajo comercial. Estos mínimos deberán matizarse en función de las zonas en las que se enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o del déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo.

f. El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

g. Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

EK\CV GAO-I-2018-07902

Gutxieneko azalera eta neurriak:

— Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 20m2koa izango da ibilgailu bakoitzeko, errodadura-azalera barne.

— Garaje-plazen gutxieneko neurriak:

Plaza irekiak: 4,50 x 2,20 m.

Plaza itxiak: 4,50 x 2,40 m.

Elbarrientzat gordetako plazak: 5,00 x 3,60 m.

Gutxieneko garaiera librea: 2,20 metrokoa lokal guztian.

Sarrerak:

— Garaje-sarrerek gutxienez 3,00 metroko zabalera izan beharko dute 30 plaza arteko garajeetan eta 5,00 metrokoa gainerakoetan. Azken hori bikoiztu egin ahal izango da, gutxienez 3,00 metroko zabalera duten bi sarrera bereizi eginez.

— Garajeetako arrapalek gehienez ere % 18ko malda izango dute zuzen guneetan, eta % 14koa bihurguneetan.

— Garaje guztiek arauzko sarrerak adinako zabalera edo handiagoa duen 5,00 metroko ordeka izango dute arrapalaren hasieran, erabilera publikoaren azalera kontuan hartu gabe; gehienez ere % 4ko maldarekin konponduko dira.

— Ordeka eremu horretako zorutik sabairainoko garaiera librea gutxienez 2,40 metrokoa izango da estalia badago, eta habepeko lekurik baxuenak 2,20 metrokoak.

— Garajea eraikineko igogailuarekin edo eskailerarekin loturik egon daiteke eta, horrelakoetan, isolamendu-atondo bat eduki beharko du tartean, EKT kodea betetzen duten itxiera automatikoko ateekin, familia bakarreko etxeetako garajeetan izan ezik. Lokalak 30 ibilgailu baino gehiago hartzen baditu, gutxienez metro bateko (1,00 m) zabalerako aparteko sarbidea izango du oinezkoentzat.

— 30 plaza arteko garajeetan jasogailu edo karga-igogailu bat jarri ahal izango da sarrerako arrapalaren ordez, baina kasu horretan irteera-tranpala bat izan beharko da, arrapala dagoenean eskatutako ezaugarri bertsukoa.

— Ilaran dauden aparkalekuetarako errodadura-korridoreak 3,00 metrokoak izango dira; bateriako aparkamenduetan, berriz, 4,50 metrokoak.

— Sarrera- eta irteera-arrapalak eta zirkulazio-kaleak hainbat eraikinetako garajeen zerbitzura erabiltzen direnean, horien funtzionaltasuna bermatuko duten elkarrekiko zortasunak eratzea eskatu ahal izango da, eta Udalak zortasun horien araubidea onartu ondoren, Jabetza Erregistroan erregistratu beharko dira.

— Aireztapena:

Garaje-erabileretara xedatutako lokaletan, aireztapen naturala edo artifiziala lurrin- eta gas-metaketa galarazteko adinako hedaduraz diseinatu beharko da. Soil-soilik garajeen aireztapenerako aurreikusitako patio edo tximinien bitartez aireztatuko dira, eta patio edo tximini horietan garajeetako baoak bakarrik egongo dira. Tximiniek metro bat (1,00 m) izango dute estalkitik gora.

Aireztapena, gutxienez, honako sistema hauen bitartez egingo da: 20 plaza baino gutxiagoko garajeek 30 x 30 sekzioko aireztapen-hodi bat izan beharko dute estalkiraino, edo gutxienez 0,30 m^2ko azalera duen leiho bat plaza bakoitzeko; 20tik 30 plaza arteko lokalek, 40 x 40 sekzioko hodi bat edo lehengo neurritako leihoak; eta 30 plazatik gora dituztenek, 40 x 40 sekzioko bi hodi, garajeko bi muturretan; hala badagokio, aireztapenari buruzko azterketa berezi bat ere behar izango da, gutxienez orduko 8 aireberritze lortzeko.

Garajea familia bakarreko etxeetan: garaje atxikietan, honako baldintza hauek onartzen dira:

Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m^2 por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

— Dimensiones mínimas de las plazas:

Plazas abiertas: 4,50 x 2,20 m.

Plazas cerradas: 4,50 x 2,40 m.

Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

— Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18 %; y en los tramos curvos del 14 %.

— Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4 %.

— La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.

— El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas que cumplan el CTE, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.

— En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

— Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.

— En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

— Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes: Los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m^2 por plaza; los locales de 20 a 30 plazas, tubo de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores; y los de más de 30 plazas, dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Aparkalekuen gutxieneko neurriak: zabalera 2,55 m eta luzera 4,80 m.

— Sarrerako bidearen eta –egonez gero– arrapalaren gutxieneko zabalera: 2,70 m.

— Arrapalako ordoki edo tranpalak: 2,70 m x 3,50 m gutxienez.

— Onartzen da aireztapena naturala, garajea kanpoaldearekin zuzenean loturik egotearen ondorio denean.

— Sarera lotutako isurbide edo putzu iragazlea izan beharko du.

3.2.4. 4. ATALA. Eraikuntza kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari buruzko baldintzak

85. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Honako Plan Orokor honen babespean eraikiko diren bizitegi-erabileretara xedatutako eraikinek indarrean dagoen araudi orokorrak eskatutako eraikuntza-kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari buruzko baldintzak beteko dituzte.

2. Horretarako, araudi horrek eskatzen dituen gutxieneko zenbait baldintza bete beharko dituzte: egitura-egonkortasuna; segurtasuna istripu eta ezbeharren aurrean; irazgaiztasuna euriaren eta hezetasunaren aurrean; egokitzapen termikoa eta akustikoa; lokalen aireztapena; ke- eta gas-husteak; eta zerbitzu-zuzkidura ur, saneamendu, elektrizitate, telekomunikazio eta gas horniduren sareetan.

3. Era berean, Babes Ofizialeko etxebizitza modura sailkatutakoetan, mota horretako etxeak arautzeko araudietan edo horien ordez emango direnetan agertzen diren gaiari buruzko xedapenak ere aplikatuko dira osagarri modura.

86. artikulua. Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.

1. Etxebizitzak.

— Etxebizitzetako zoru, sabai eta hormek estaldura bukatua izango dute beti.

— Sukalde eta bainugeletan, estaldura hori irazgaitza eta –maiz eta sakon– garbi daitekeena izango da zoru eta hormetan.

— Etxebizitzek honako instalazio hauek izango dituzte gutxienez:

— Ur hotzaren hornidura eta ur bero sanitarioaren instalazioa.

— Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

— Elektrizitate-hornidura etxeko argi eta erabileretarako.

— Berokuntza-instalazioa, elementu bero-emaileak barne. Onartuko da elektrizitatean oinarritutako berokuntza sistema jasan ahal izango duen instalazio elektrikoa jartzea.

— Telekomunikazio-instalazioak: telefonia eta irrati-telebisten antena kolektiboen kanalizazioak.

— Berariaz debekaturik dago galdarak edo antzekoak, eta, oro har, edozein motatako etxetresna elektrikoak –garbigailuak, etab.– etxebizitzen kanpoaldean –balkoietan– jartzea; esekitokietara xedatutako espazio erdi itxietan edota saretak edo antzekoak dituztenetan bakarrik onartu ahal izango dira.

2. Bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatutako lokalak:

— Lokalek hartuneak izango dituzte gutxienez honako zerbitzu eta instalazio hauetarako:

— Ur-hornidura.

— Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

— Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.

— El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.

— La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m.

— Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

— Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

3.2.4. SECCIÓN 4.ª Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 85. Condiciones generales.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

2. A tal efecto, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases y dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas.

3. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Artículo 86. Acabado e instalaciones mínimas de los locales.

1. Locales de vivienda.

— Los suelos, techos y paredes de las viviendas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.

— En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual- en suelos y paredes.

— Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

— Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.

— Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

— Suministro de electricidad para alumbrado y usos domésticos.

— Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.

— Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión–.

— Se prohíbe expresamente la instalación de calderas o similares, y en general cualquier tipo de electrodoméstico –lavadoras, etc– en el exterior de las viviendas –balcones–; únicamente se podrán admitir en espacios destinados a tendederos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

2. Locales destinados a usos no residenciales:

— Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:

— Suministro de agua.

— Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Elektrizitate-hornidura.

— Telekomunikazio-instalazioak: telefonia eta irrati-telebisten antena kolektiboen kanalizazioak.

— Jendearentzat prestatutako edo pertsonen egonaldi luzeetara xedatutako espazioetan, zoru, sabai eta hormek estaldura bukatua izango dute beti.

— Sukalde eta bainugeletan, estaldura hori irazgaitza eta –maiz eta sakon– garbi daitekeena izango da zoru eta hormetan.

— Ostalaritza- edo jolas-erabileretara xedatutako lokaletan, bainugela-zuzkidura eta horien osagaiak jarraian zehaztuko diren irizpideetara egokituko dira, jendearentzat xedatutako espazioek duten azaleraren arabera:

— Azalera 30 m^2(e) edo gutxiago: komun bat komun-aurre konketadunarekin.

— Azalera 50 m^2(e) edo gutxiago: bi komun –gizonak/emakumeak– komun-aurre konketadunarekin denentzat.

— Azalera 100 m^2(e) edo gutxiago: bi bainugela bereizi –gizonak/emakumeak– komun-ontzi bat eta konketa dutela –gizonezkoenean pixatokia gomendatzen da–.

— Azalera 200 m^2(e) edo gutxiago: bi bainugela bereizi –gizonak/emakumeak–, gizonezkoenak komun-gela bat, pixatokia eta konketa dituela, eta emakumeenak, berriz, bi komun-gela eta bi konketa.

— Azalera 200 m^2tik(e) gorakoa: 100 m^2(e) gehiago bakoitzeko, gizonezkoen bainugelan komun-gela eta pixatoki bana gehiago ipiniko dira, eta emakumeenetan komun-gela eta konketa bana gehiago.

Bainugelek erabili eta botatzeko paperezko xukaderak edo aire berozko esku-lehorgailuak eta xaboi dosifikagailua izango dituzte.

— Jendearen zerbitzurako barra duten ostalaritza-establezimenduek ur-hartune bat edo bat baino gehiago izango dituzte barra horretan, dagozkien hustubide eta guzti.

87. artikulua. Saneamendu-instalazioak.

— Tresna sanitario, harraska eta garbitegi guztiek ixteko giltza hidraulikoez hornitutako hustubideak izango dituzte, erraz uler eta ikuska daitezkeen sistemekin.

— Debekaturik dago hondakin-birringailuak saneamendu-sareari konektaturik ipintzea.

— Euri-urak eta hondakin-urak husteko sare bereiziak ipiniko dira beti.

— Partzela barruan, erregistro-kutxatilen edo -putzuen arteko hodi-tarteak zuzenak eta aldapa uniformekoak izango dira.

— Garajeek hondakin-urak biltzeko instalazioa izan beharko dute beti, 200 m^2(e) bakoitzeko hustubide bat ipiniz. Lokal bakoitzak koipe-bereizgailu bat izango du, partzelako hondakin-urak husteko sareari konektatua, koipea kanpora isuri aurretik.

— Sareetako bakoitza –euri- eta hondakin-urena– izatekotan ere partzela barruan ipiniko den sifoi-kutxatilan amaituko da, gero sare nagusiari lotzeko edota sare nagusiaren ordezko arazketa-instalazio bereizietara –putzu iragazlea edo antzekoa– isurtzeko.

88. artikulua. Aireztapen-instalazioak eta errekuntza-produktuak hustekoak.

1. Instalazioei buruzko baldintza orokorrak.

a. Aireztapen-instalazioak: kolektore orokorra duten aireztapen-tximinien instalazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Suministro de electricidad.

— Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión-.

— Los suelos, techos y paredes de los espacios destinados al público o a la estancia continuada de personas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.

— En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual– en suelos y paredes.

— La dotación de cuartos de aseo en los locales destinados a usos de hostelería o recreativos y su composición, se ajustarán a los criterios que se especifican a continuación, en función de la superficie de los espacios destinados al público:

— Superficie menor o igual a 30 m^2(u): Un inodoro con anteaseo dotado de lavabo.

— Superficie menor o igual a 50 m^2(u): Dos inodoros –hombres/mujeres- con anteaseo común dotado de lavabo.

— Superficie menor o igual a 100 m^2(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres– dotados de un inodoro y lavabo –recomendado urinario en el de hombres-.

— Superficie menor o igual a 200 m^2(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres– dotados de un inodoro, urinario y lavabo el de hombres; y de dos inodoros y dos lavabos el de mujeres.

— Superficie mayor de 200 m^2(u) –por cada 100 m^2(u) adicionales: Se incrementará la dotación de un inodoro y un urinario en el cuarto de aseo para hombres, y con un inodoro y un lavabo en el de mujeres.

Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente y dosificador de jabón.

— Los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua y de los correspondientes desagües.

Artículo 87. Instalaciones de saneamiento.

— Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.

— Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.

— Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.

— En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.

— Los garajes contarán en todo caso con instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m^2(u) de superficie. Cada local dispondrá de un dispositivo separador de grasas que se conectará a la red de evacuación de aguas residuales de la parcela con anterioridad a su vertido exterior.

— Cada una de las redes –pluviales y residuales– terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se dispondrá, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya –pozo filtrante o instalación similar–.

Artículo 88. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

1. Condiciones generales de las instalaciones.

a. Instalaciones de ventilación: Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Kolektore bakoitzak gehienez ere zazpi (7) solairutarako balio izango du.

— Hodiak –kolektoreak eta banakakoak– bertikalean egongo dira ibilbide osoan zehar eta material erregaitzez eginikoak izango dira.

— Kolektoreek 400 cm^2 izango dituzte gutxienez, eta banakako hodiek 150 cm^2.

— Hodiak kanpoko girotik termikoki babesturik egongo dira, tximiniaren tiro egokia oztopatuko duten tenperatura-galerak saihesteko.

— Errekuntza-kea husteko banakako hodiek ez dute aireztapen-kolektoreetan amaitzerik izango.

— Kolektoreak xurgagailu estatikoa izan beharko du goiko muturrean.

— Instalazioak Eraikuntza Arau Teknologikoaren «Instalazio osasungarriak. Aireztapena» (EAT-IOA) araudiko zehaztapenak edo horien ordezko behin-behineko xedapenak beteko ditu.

b. Errekuntza-produktuak husteko instalazioak: kea eta gasa husteko instalazioek suteen aurkako babes ordenantzetan ezarritako baldintzak eta beraiei dagokien araudia bete beharko dituzte.

— Eraikuntza berrietan edo oso-osorik berritutakoetan, debekaturik dago kea eta gasa fatxadak edo patioak zeharkatuz hustea.

Tximiniak, banakakoak nahiz kolektiboak, estalkiraino igo eta eraikinen barnealdean instalatu beharko dira.

Tximiniak teilatu-hegalak baino 2,00 m gorago azkenduko dira gutxienez, edo/eta teilatu-gailurrak, hormak edo 10,00 m baino gertuagoko beste edozein oztopo baino metro bat (1,00 m) gorago bestela.

— Lehendik dauden eraikinetan estalki aldera tximinia instalatzea ezinezkoa denean, fatxadara edo patiora hustea baimendu ahal izango da estalkirainoko adarrarekin, baldin eta tiro artifizialeko tresnak badira; tiro naturalekoak, ordea, ez dira baimenduko. Edozein motatako huste-instalazio urbanizatutako lursailaren sestratik 3,00 metro baino gorago ipiniko da, zarata eta usainengatik eragozpenak sortzea galarazteko sistema bereziak dituela.

Aplika daitezkeen araudi bereziak kontuan hartu gabe, patioak 3,00 m^2ko azalera izango du gutxienez, metro bateko (1,00 m) diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko adinakoa.

Gutxieneko aireztapena 2,00 m^2koa izango da.

Ke-irteeraren eta aurrealdeko edo alboetako aireztapen-bao angeluarren arteko gutxieneko tartea 3,00 metrokoa izango da. Era berean, alboko hormako baoetatik ere 3,00 metrora egongo da, ke-irteeraren eta alboko horma horren arteko tartea metro batekoa (1,00 m) baino txikiagoa bada.

Horma-atal bereko baoen artean 0,40 metroko tartea utziko da.

Ke-irteera konbergenteen arteko tartea 3,00 metrokoa izango da; dibergente edo paraleloen artekoa 0,60 metrokoa.

2. Bizitegi-erabileretara xedatutako lokalak:

— Eraikinaren kanpoaldera aireztapen zuzenik ez duten bainugelek honako aireztapen sistema hauetakoren bat izan beharko dute:

— Hodi bidezko aireztapena, aurreko atalean ezarritako baldintzen arabera.

— Bitarteko mekanikoak dituen aireztapen artifiziala, gutxienez 30 m^3/h emaria bermatu eta ofizialki homologatutako sistema bati dagokiona.

— Metro bateko (1,00 m) diametroa edo handiagoa duten patioen bidezko aireztapena.

— Cada colector servirá a un máximo de siete (7) plantas.

— Los conductos –colectores y conductos individuales- serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán construidos con materiales incombustibles.

— Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm^2 y los conductos individuales de 150 cm^2.

— Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

— No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.

— El colector deberá coronarse con un aspirador estático.

— La instalación cumplimentará las determinaciones de la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de salubridad y ventilación» vigente o las disposiciones que eventualmente la sustituyan.

b. Instalaciones de evacuación de productos de combustión: Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las ordenanzas de protección de incendios, así como su normativa específica.

— En nuevas construcciones o reforma integral de edificios, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.

Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.

Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cumbreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

— En edificios existentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, con derivación hasta cubierta, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dispondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores.

Con independencia de los reglamentos específicos aplicables, el patio tendrá como mínimo 3,00 m^2 de superficie siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

La ventilación mínima será de 2,00 m^2.

La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.

Para huecos en el mismo paño será de 0,40 m.

Distancia entre salidas de humos convergentes 3,00 m; divergentes o paralelas 0,60 m.

2. Locales destinados a usos residenciales:

— Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

— Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado anterior.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m^3/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

— Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Sukaldeek honako aireztapen eta ke-huste elementu hauek izango dituzte:

— Sukaldearen aireztapen orokorrerako hodi bat, baina kolektore orokorren konponbideak ere onartzen dira.

— Sukaldean sortutako kea eta gasa era aktibatuan husteko aparteko hodi bat. Sukalde hori gelan txertaturik dagoenean, hodi horrek 300 m^3/h ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Aparteko hodi bat berogailuko edo ur bero eta berokuntza galdarako errekuntza-gasetarako, berogailu edo galdara hori sukaldean kokaturik dagoenean.

3. Bizitegi-erabileraz kanpoko hainbat erabileretara xedatutako lokalak:

— Aireztapen mekanikoa jartzeko –behar diren makinak eta, hala dagokionean, klimatizazioarenak lokalaren barruan kokatu beharko dira–, instalazioaren proiektu zehatza aurkeztu beharko da, gaian aditua den profesional batek sinatua.

Horrelako premiak gertatuko balira ere, oin berriko eraikinek hodiak izan beharko dituzte, etxebizitzetakoez aparte, behe solairuan edo solairuartean bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatutako lokalen aireztapenerako, gutxienez 1.000 cm^2 dituztenak lokalak dituen 200 m^2(s) bakoitzeko.

— Bainugelak eta langileen aldagelak aireztatzeko etxebizitzetarako ezarritako sistemaren bat erabiliko da.

— Ostalaritza- edo jolas-jardueren kasuetan, oro har aireztapen artifiziala jartzea eskatuko da.

Lokal horiek sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioren bat dutenean jendea zerbitzatzeko lekuan, gutxienez 200 cm^2ko sekzioa izango duen aparteko hodi bat izan beharko dute derrigorrez, ke- eta gas-hustuketarako. Hodi horrek 300 m^3/h ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

Nolanahi ere, leihoak irekigarriak izan daitezke eta aireztapen naturalaren bitarteko modura erabili jarduera-orduetan, baldin eta kanpora zaratarik eta usainik ez dela igorriko bermatzen bada; dena dela, jarduera-orduetatik kanpo ere erabili ahal izango dira horretarako.

Sukaldeetan, aurreko atalean etxebizitzen sukaldeetarako ezarri diren baldintza berberak eskatuko dira aireztapenari eta ke- eta gas-hustuketari dagokienean.

4. Garaje-lokalak:

Kontuan hartuko da Eraikuntzaren Kode Teknikoak (EKT) eskatutakoa.

89. artikulua. Bibrazio- eta zarata-kontrola.

1. Zaratak eta bibrazioak sortzen dituzten elementuen ainguraketa:

— Bizitegi-erabilerako partzeletan, bermatu egin beharko da lokal jakin batean sortutako mota guztietako zaratak eta bibrazioak indarrean dauden xedapen arauemaileek edo/eta gaiari buruzko udal-araudiak ezarritako maila gainditu gabe heltzen direla alboko edo hurbileko lokaletara edo eraikineko etxebizitzetara.

— Zaratak edo bibrazioak sor ditzaketen elementuen instalazioa eta ainguraketa –makina jasotzaileak; klimatizazio-instalazioak; ura banatu eta husteko instalazioak; energia elektrikoa eraldatzeko instalazioak; industria-makinak eta bestelakoak–, premiazko moteltze- eta zuzenketa-gailuez konpondu beharko da, eta dagokien lizentzian teknikoki nahiko direla justifikatu beharko da, aipatutako xedapenak betetzearen ondorioetarako.

— Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

— Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

— Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina está incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3/hora.

— Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

3. Locales destinados a usos diversos no residenciales:

— Para la disposición de ventilación mecánica –la maquinaria necesaria y, en su caso la de climatización, se deberá situar en el interior del local- se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm^2 por cada 200 m^2(t) de local.

— Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.

— En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.

Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm^2. Dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3/hora.

En cualquier caso, las ventanas podrán ser practicables y utilizarse como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza que no se transmiten o emiten al exterior ruidos y olores, y, utilizarse, en todo caso, con ese fin fuera de las horas de actividad.

En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de ventilación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

4. Locales de garaje:

Se estará a lo exigido por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 89. Control de vibraciones y ruidos.

1. Anclaje de elementos que produzcan ruidos y vibraciones:

— En las parcelas de uso residencial se deberá garantizar que la inmisión en los locales contiguos o próximos y en las viviendas del edificio de los ruidos y vibraciones de todo tipo que se produzcan en un determinado local, no supere los niveles establecidos por las disposiciones normativas vigentes y/o reglamento municipal sobre la materia.

— La instalación y anclaje sobre la estructura del edificio de los elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones –aparatos elevadores, instalaciones de climatización, instalaciones de distribución y evacuación de aguas, instalaciones de transformación de energía eléctrica, maquinaria industrial y otros– deberá resolverse con los dispositivos de amortiguación y corrección necesarios y en la correspondiente licencia, se deberá justificar técnicamente la suficiencia de los mismos, a los efectos del cumplimiento de las disposiciones citadas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Jariakinen zirkulaziorako instalazio artifizialek –uraren banaketa eta hustuketa; aireztapena; klimatizazioa; aire konprimitua eta bestelakoak– bibrazioen aurkako gailuak izango dituzte.

Presio-tresnak hodi edo tutuetara lotu, hodi horiek sarean finkatu –behar izanez gero sare guztian– eta hodiak eraikuntza-elementuetan zehar igarotzea, gailu elastikoak erabiliz egingo da, eraikinaren egiturari zaratak eta bibrazioak helaraztea saihesteko.

2. Lokalen isolamendua zarata eta bibrazioen aurrean:

— Zaratak edo bibrazioak eragiteko moduko jarduerak edo elementuak dituzten lokalak, beharrezko diren hosgabetze-elementuez eta bibrazioen aurkakoez isolatu beharko dira –lokalak dituen aireztapen-zuloak eta –mekanismoak barne, bai udan, bai neguan–, ondoko edo hurbileko lokalen kanpoaldera nahiz barnealdera igorritako zarata eta bibrazioek indarrean dagoen araudi orokorrak edo/eta gaiari buruzko udal-arautegiak ezarritako mailak ez gainditzeko moduan.

Horretarako, aipatutako lokalek aireztapen sistema artifizial bat izango dute, hala behar izanez gero, zaratak edo bibrazioak sortzen dituzten jardueraren edo elementuen funtzionamendugaraian kanporako baoak erabat itxi ahal izateko.

Hala ere, zarata-igorlea elementu zehatz bat denean, eskatutako isolamendua gune igorle horretara mugatu ahal izango da, baldin eta horrela indarrean dagoen araudi orokorrak edo/eta gaiari buruzko udal-arautegiak baimendutako gehieneko igorpen mailak betetzen badira.

— Zaratak sortzen dituen lokalaren ondokoan zarata-igorpenak indarrean dagoen araudian ezarritako mailak gainditzen dituen kasuan, zaratak sortzen dituenaren betebeharra izango da, oro har, isolamendua gehitu edo zarata-igorpena murriztea, alboko lokalera heldutakoa indarrean dagoen araudiak edo/eta gaiari buruzko udal-arautegiak baimendutako mailetan egon dadin.

— Kanporako baoak zabalik dituztela ezarritakoak baino zarata-igorpen handiagoak sortzen dituzten edo sor ditzaketen jarduera guztiak –horien artean hartuko dira edonola ere ostalaritza- eta jolas-jarduerak–, ateak eta leihoak itxita aritu beharko dira, eta horretarako sarrerako atondo iragazgaitz bat izango dute, soinu-absortziorako behar adinako ahalmena eta ate sistema bikoitza dituena.

Bi ate multzoak malguki eusleez horniturik egongo dira, edozein unetan bietakoren bat irekia egongo dela bermatzeko, eta gehienbat plano ortogonaletan kokaturik.

3.2.5. 5. ATALA. Bizitegi eraikuntzen eta eraikuntzetako elementuen segurtasun baldintzak

90. artikulua. Baldintza orokorrak.

a. Bizitegi-erabileretako partzeletan, segurtasun-baldintzak direla-eta indarrean dagoen legedi orokorreko xedapenak aplikatuko dira, eta horien artean, bereziki, EKT Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

Xedapen horiek nagusitu egingo dira honako Ordenantza hauen edukiaren aurrean, baldintza murriztaileagoak edo eskakizun maila handiagoak ezartzen diren kasuetan.

b. Era berean, Babes Ofizialeko etxebizitza modura sailkatutakoetan, mota horretako etxeak arautzeko araudietan edo horien ordez emango direnetan agertzen diren gaiari buruzko xedapenak ere aplikatuko dira osagarri modura.

— Las instalaciones de circulación de fluidos en régimen forzado –distribución y evacuación de agua, ventilación, climatización, aire comprimido y otros– dispondrán de dispositivos antivibratorios.

La conexión de los equipos de presión a conductos o tuberías, el anclaje de los primeros a la red –y si es necesario de la totalidad de la misma–, y el paso de los conductos a través de elementos de fábrica, se realizarán mediante dispositivos elásticos que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones a la estructura del edificio.

2. Aislamiento de los locales frente a la emisión de ruidos y vibraciones:

— Los locales en los que se alojen actividades o elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones deberán aislarse –incluyendo los orificios y mecanismos de ventilación del local, tanto en invierno como en verano– con los elementos insonorizantes y antivibratorios necesarios, de tal forma que la emisión de los mismos al exterior o al interior de los locales contiguos o próximos, no supere los niveles establecidos por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

A tal efecto, los locales citados dispondrán, si fuese necesario, de un sistema de aireación forzada que permita el cierre total de los huecos al exterior durante el funcionamiento de la actividad o de los elementos que producen los ruidos o vibraciones.

Sin embargo, cuando el foco emisor del ruido sea un elemento puntual, el aislamiento exigido podrá limitarse a dicho foco emisor, si con ello se cumplimentan los niveles máximos de emisión autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Con carácter general, en el caso de que la emisión de ruidos en un local contiguo a aquel en el que los mismos se producen, supere los niveles establecidos en la normativa vigente, corresponderá a este último la obligación de incrementar el aislamiento o de reducir la emisión de ruidos para que la inmisión en el local contiguo se sitúe en los niveles autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Todas las actividades cuyo funcionamiento produzca o pueda producir con los huecos al exterior abiertos; niveles de emisión de ruidos por encima de lo establecido –entre ellas se considerarán en todo caso las de hostelería y recreativas– se deberán realizar con las puertas y ventanas cerradas, y, a tal efecto, dispondrán de un vestíbulo de acceso estanco, con la suficiente capacidad de absorción acústica y doble sistema de puertas.

Ambos conjuntos de puertas se dotarán de muelles de retención, al objeto de garantizar que solo una de ellas permanece abierta en cualquier momento y preferentemente, se situarán en planos ortogonales.

3.2.5. SECCIÓN 5.ª Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y sus elementos

Artículo 90. Condiciones generales.

a. En las parcelas de usos residenciales se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a condiciones de seguridad y, entre ellas, de forma específica, el Código Técnico de Edificación CTE.

Dichas disposiciones prevalecerán, en los casos en que se establezcan condiciones más restrictivas o niveles de exigencia mayores, sobre el contenido de las presentes Ordenanzas.

b. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

EK\CV GAO-I-2018-07902

91. artikulua. Baoen babesa.

a. Baoek eta koskek gutxienez 0,95 metroko karela edo baranda izango dute babes modura, baldin eta pertsonak erortzeko arriskurik erakusten badute.

b. Babes-garaiera horren azpitik ez da izango ez 0,12 m baino handiagoko baorik, ez 0,05 m baino handiagoko zirriturik lur-arrasean, ez eta karelera edo barandara igo ahal izateko elementurik ere.

92. artikulua. Teilatu eta estalkietarako irteerak.

a. Bizitegi-erabilerako eraikin guztiek, gutxienez 0,60 x 0,60 metroko neurriak izango dituen irteera zuzen eta erraza izango dute eraikineko eskailera-kaxatik teilatura.

b. Irteera hori kanpoaldera irekiko da eta giltzarik edo sarrailarik erabili gabe erraz ireki ahal izateko modukoa izan beharko du.

Irteera hori estalki inklinatura doanean, zirgiloak edo barra finkoak izango ditu barnealdean edo kanpoaldean, irteera erabil dezaketenen segurtasun-uhalak edo –sokak zirgilo edo barra horietan lotu ahal izateko.

c. Familia bakarreko etxeen kasuan, estalkirako irteera gela itxi batetik egin ahal izango da.

3.2.6. 6. ATALA. Tratamendu baldintzak

93. artikulua. Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldearen tratamenduan.

a. Eraikinen kanpoaldearen tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneoa, fatxadetako elementu iraunkorren osaketa eta amaiera barne izango dituena, eskatuko da. Gehienbat inguruan ohikoak diren materialak erabiliko dira, inguruneari egokitzeko.

b. Eraikin bateko fatxada-tratamendua aldatuz gero –tratamendu-aldaketaz hartuko dira estaldura aldatzea, materialak aldatu edo zurgintza-lanak, karelak eta balkoiak diseinatzea eta terrazak ixtea, goi-solairuetan, eta elementu iraunkorrak aldatzea, behekoetan–, irizpide bateratu bati jarraituz proposatu beharko da, aldaketa ondorengo fatxada osoaren planoa ere aurkeztuz.

Udalak, ordea, baldintza hori bete gabe uztea onartu ahal izango du, egin beharreko aldaketa garrantzi handikoa ez bada.

Aitzitik, egin beharreko aldaketa garrantzitsua bada edo eraikina bera berezia edo nabarmena izanez gero, Udalak arkitektoak sinatutako proiektua eskatu ahal izango du.

c. Eraikin bateko edo eraikin multzo bateratu bateko fatxadak edo bestelako elementuak era homogeneoan eta jatorrizko kolore eta tonuak mantenduz pintatu beharko dira. Udalak eraikinen zati bati mugatutako pintura-lanak debekatu ahal izango ditu –etxebizitza bakar bateko elementuena, esate baterako–, gainerako fatxadaren akaberarekin alde nabaria izango duela aurreikus daitekeen kasuetan.

d. Debekaturik daude fatxadan berogailuak, armairuak, aire-egokigailuak eta instalazioen banaketa-sareak, legearen aginduz behar-beharrezkoak ez badira behintzat. Beste aukera bideragarririk ez dagoen ezohiko kasuetan, mota horretako elementuak baimendu ahal izango dira, baldin eta fatxada osorako proposatzen badira, hegalik ez badute eta sareta bezalako elementu finkoez ezkutatzen badira.

Elektronika komunikazio-sareen instalakuntzen kasuan (kanalizazioak, antenak) maiatzaren 9ko Telekomunikazio Orokorren 9/2014 Legearen 34,3 eta 34,5 artikuluetan ezarritakoari eutsiko zaio. Antenen kasuan, ahal den neurrian, sahiestuko da tamaina handiko antenen instalakuntza fatxadan. Kanalizazioen kasuan, aireko hedapena onartu ahal izango da aurretik

Artículo 91. Protección de huecos.

a. Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 0,95 m de altura mínima.

b. Por debajo de esa altura de protección, no habrá hueco de dimensión mayor de 0,12 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 92. Salidas a tejados y cubiertas.

a. Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.

b. La misma se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esta salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

c. En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

3.2.6. SECCIÓN 6.ª Condiciones de tratamiento

Artículo 93. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

a. Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas. Se utilizarán preferentemente los materiales habituales en el entorno, con el objetivo de adaptarse al medio.

b. Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio –se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas; y en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes– se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

El Ayuntamiento sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

c. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos –por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda– en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

d. No se autorizan en fachada las calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni redes de distribución de instalaciones; salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal. En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

En el caso de de las instalaciones de redes de comunicaciones electrónicas (Canalizaciones, antenas) se estará a lo dispuesto en los arts. 34,3 y 34,5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. En el caso de las antenas, se evitará, en la medida de lo posible, la instalación de antenas de grandes dimensiones en las fachadas. En el caso, de las cana-

EK\CV GAO-I-2018-07902

daudenak jarraituz. Edozein kasutan, erabiltzaileen beharrei erantzuteko telekomunikazio sare publikoen hedadura bermatu beharko da.

Operadore-erregistroan izen emanda dauden operadoreak apirilaren 15-eko 424/2005 Errege Dekretuaren arabera, jabetza publikoa okupatzeko eskubidea izango dute eta jabetza pribatua, beharrezkoa izango balitz, komunikazioen sare publikoa finkatzeko, beti, Telekomunikazio Lege Orokorrean finkatutako baldintzetan; jabari publiko edo pribatuaren erabilera partekatzeko aukera barne.

Telekomunikazio elektronikoen sare publikoen azpiegiturek operadoreen artean diskriminaziorik ez izatea bermatu beharko dute baita sektoreko lehia-baldintzen betetzearen mantenimendua, horretarako, haren diseinuan, heuren sareak finkatzeko eta zerbitzuak eskaintzeko prest dauden operadore ezberdinen beharrak aurreikusi beharko dira.

Ezingo da eman baimena inongo eraikinaren eraikuntza edo birgaintze integratuari, beti ere, arkitektura-proiektuak ez badamaki telekumumikazio-azpiegitura komun propioaren instalakuntza-proiektua. Azpiegitura horren egikaritzea bermatuko da obra amaierako edo/eta instalakuntza buletinaren derrigorrezko aurkezpenarekin, dagokion instalakuntza frogen protokoloarekin eta guztia probintziako Telekomunikazioen Ikuskaritzaren Buruzagitzaren zigiluarekin. Baldintza hori betetzen ez bada, ezingo zaio dagokion lehenengo okupazioaren lizentzia eman.

94. artikulua. Estalkien tratamendua.

1. Espresuki debekatzen dira estalki amantsardatuak.

2. Estalki inklinatuetan, edozein motatako kolore naturaleko teila zeramikoa, kolore eta egitura bertsuko hormigoizko teila edo arbela erabiliko dira gehienbat, bestelako konponbideak baztertu gabe. Berariaz debekaturik dago fibrozementua erabiltzea, eta hori duten eraikinetan aldatu egin beharko da.

3. Eraikineko instalazioen elementu teknikoak gordetzeko azken solairuaren gainetiko espazio bizigarriek, ahal den neurrian estalkiko isurialdeen barruan txertaturik gelditu beharko dute, estalkia inklinatua egiten bada, edo eraikinarekin bat etorriko den akabera egokiko tratamendu arkitektonikoa izan beharko dute bestela.

95. artikulua. Mehelinen tratamendua.

Mehelinak, izatekotan ere, dauden eraikinaren gainerako fatxadetan erabilitako oinarrizko material berbera erabiliz amaitu beharko dira, bai eta behin-behineko kasuetan ere.

96. artikulua. Esekitokien tratamendua.

Esekitokiak barne-patioetan ipini beharko dira, barne-patioak dauden kasuetan, edo estalkipeko espazioetan bestela, halakoak egokitzeko modurik izanez gero.

Konponbide horiek bideratzeko modurik ez balego, fatxadan ipiniko dira; horrelakoetan, kanpotik esekitako arropa ikustea galaraziko duten elementuez estali beharko dira eta elementu horien diseinua eraikinaren fatxada osoan integratu beharko da.

97. artikulua. Fatxaden tratamendua behe-solairuetan.

a. Eraikuntza berriko proiektuetan, eraikinaren behe-solairuko fatxadaren elementu trinkoen tratamendua sartu beharko da zehaztapenen artean, eta elementu horiek eraikinaren gainerakoekin amaitu beharko dira. Elementu trinkoen zabalera ez da fatxadaren aurrealde osoaren bosten bat (1/5) baino txikiagoa izango, eta bat etorri beharko dute eraikinaren garaiera

lizaciones, se podrán autorizar el despliegue aéreo siguiendo los previamente existentes. En cualquier caso, deberá garantizarse el despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones para atender las necesidades de los usuarios.

Los operadores inscritos en el Registro de Operadores, según Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones de que se trate, y todo ello en las condiciones establecidas en la propia Ley General de Telecomunicaciones, incluida la posibilidad del uso compartido de la propiedad pública o privada.

Las infraestructuras de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios.

No se podrá conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantizará mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se podrá conceder la correspondiente licencia de primera ocupación.

Artículo 94. Tratamiento de cubiertas.

1. Se prohíben expresamente las soluciones de cubiertas amansardadas.

2. En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares o la pizarra, sin excluir otras soluciones. Queda expresamente prohibida la utilización de fibrocemento, debiéndose sustituir éste en las edificaciones que lo tengan.

3. Los espacios habilitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio deberán quedar, en la medida de lo posible, integrados en el interior de los faldones de cubierta si ésta se hace inclinada o, en otro caso, ser objeto de un tratamiento arquitectónico de correcto acabado acorde con el edificio.

Artículo 95. Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros, incluso en los casos de eventual provisionalidad, deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forma parte.

Artículo 96. Tratamiento de los tendederos.

Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que estos existan, o en espacios bajo cubierta si fuese posible habilitarlos.

Si estas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada; en estos casos, se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 97. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.

a. Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edifico, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiendo corresponder dichos ele-

EK\CV GAO-I-2018-07902

osoko paramentu trinkoen eremuekin. Arau hauek ataripeko barne-fatxaden kasuan ere aplikatu ahal izango dira.

b. Elementu horiek fatxadaren elementu iraunkortzat hartuko dira, eta horien diseinua eta materialen tratamendua –material iraunkorrak eta gutxi hondatzen direnak izango baitira– eraikin osoarekin koherentzia gordez egin beharko da.

Elementu horiek aldatzeko, aldaketa ondorengo fatxada jasoko duen eta tratamenduaren koherentzia eta batasuna gorde direla bermatuko duen plano osoa aurkeztea eskatuko da.

c. Eraikin finkatuetako lokalen eraberritze edo egokitze kasuetan, aurreko arauak errespetatu egin beharko dira oro har, fatxadaren tratamendua lehendik zegoenari egokituz.

d. Ataripeetako sabaiaren tratamendua uniformea izango da tarte guztietan, egitura-elementuen neurriei eta argiteriaren antolaketari dagokienean; debekaturik dago, ordea, hustubideak agerian uztea, bai eta eskaiolazko sabai aizunak ere. Era berean, ataripeetako zutabeen estaldura material iraunkor egokiez egin beharko da.

e. Partzela bereko behe-solairuetako lokalen markesinak garaiera berean ipiniko dira, eta Udalak egoki iritzitako xedapenak onartu ahal izango ditu markesina horien diseinuari eta tratamenduari dagokionez, eraikin osoan homogeneotasun egokia bermatzeko.

98. artikulua. Errotuluak eta argi-iragarkiak.

1. Behe-solairuetako lokalen errotulu edo iragarkiak fatxadaren azalerarekiko paraleloan ipiniko dira –gehienez ere 10 cm atereaz–, espaloiaren sestra gainean gutxienez 2,50 metrora kokatuko dira eta ez dute gaindituko lehen solairuko zoruko forjatuaren beheko kota.

Errotulu eta iragarki horiek luzetara egin eta kokatzean, kontuan izango dira Ordenantza hauetan horri buruz hartutako erabakiak.

Ez da onartzen errotulu eta iragarkiak eraikinaren goi-solairuetako fatxadetan jartzea.

2. Edozein solairutako baoetan ipin daitezkeen pertsianakaxak ez dira fatxada-azalera bera baino gehiago aterako.

Fatxadaren antolaketa orokorrarekin bat etorriz jarriko dira, fatxadaren itxura orokorra aldatu eta desitxuratu gabe. Ez dute behe-solairuko fatxadako elementu iraunkorrak hartzerik izango, ez eta fatxadarekiko perpendikularrean kokatzerik ere.

99. artikulua. Finken bereizketak eta itxiturak.

a. Finken bereizketak eta bide publikoarekin mugatuko dituzten itxiturak fabrika-hormaz edo horma gaineko burdin sareaz eraikiko dira –gutxienez 0,50 metroko garaiera dutela–, eta gehienez ere 2,00 metroko garaiera eduki ahal izango dute; hormak edo itxitura itsuak, berriz, gehienez ere metro bateko (1,00 m) garaiera izango du bide publikoaren mugan dagoenean.

Aipatutako garaierak honela neurtuko dira:

— Finken bereizketetan, horma oinarriturik dagoen lursailaren sestratik.

— Bide publikotik mugatzen dituzten itxituretan, bide publiko horren sestratik. Partzelako lursailaren sestra bide publikoarena baino gorago dagoen kasuetan, partzelari dagokiona hartuko da erreferentziatzat.

b. Hormak harri naturalez edo bistako adreiluz amaitu beharko dira. Debekaturik daude zarpiatu pintatuez eta ageriko hormigoi-blokeez eginiko amaierak. Udal-teknikarien aldeko txostenaren ondoren, Udalak bestelako tratamenduak onartu ahal izango ditu.

mentos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

b. Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio.

Para su modificación se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad del tratamiento se mantienen.

c. En el caso de reforma o habilitación de locales en edificaciones consolidadas, deberán como norma general, respetarse las reglas anteriores, adecuando el tratamiento de la fachada a lo preexistente.

d. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

e. Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 98. Rótulos y anuncios luminosos.

1. Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja se desarrollarán paralelamente a la superficie de la fachada, con un saliente máximo de 10 cm, estarán situados al menos a 2,50 m sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.

Su desarrollo longitudinal y su colocación atenderá a las determinaciones adoptadas al respecto por estas Ordenanzas.

No se admite su implantación en la fachada de las plantas altas del edificio.

2. Las cajas de persianas que se puedan instalar en los huecos de cualquier planta, no sobresaldrán de la superficie de fachada.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 99. Separaciones y cierres de fincas.

a. La separación de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro –altura mínima 0,50 m– y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,00 m cuando limite con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma. En los casos en que el nivel del terreno de la parcela se sitúe por encima de la vía pública, se tomará como referencia el nivel de la parcela.

b. Los muros deberán terminarse con piedra natural o ladrillo cara vista. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados y las de bloques de hormigón vistos. El Ayuntamiento, previo informe favorable de los técnicos municipales, podrá admitir otros tratamientos alternativos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Era berean, landareak –ezpela, etab.– bata bestearen ondoan landatuz ere egin ahal izango dira, baina garaierari dagokionez muga berberak dituztela. Tamaina handiagoko arbolak ere erabili ahal izango dira itxituran, baldin eta arbolen arteko tartea 5,00 metrotik gorakoa bada eta aurreikusitako garaieren gainetiko ikuspegirako itxitura iragazgaitzik eratzen ez badute.

100. artikulua. Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen zainketa eta apaindura.

a. Jabetza pribatuko lorategi, patio edo espazio libreak, derrigorrez, egoera egokian mantenduko dira apaindurari eta duintasunari dagokienean, beharrezko dituzten urbanizazio-elementuez zuzkiturik: euri-uren bilketa, argiteria, etab.

b. Eraikuntza apaingarriak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietara xedatutako eraikuntzak onartuko dira soil-soilik, Arau Partikularretan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan; eta horiei dagokienez, Udalak inguruneari hobeto egokituko zaizkion zenbait itxitura-material, kolore eta itxura erabiltzea eskatu ahal izango du.

3.2.7. 7. ATALA. Jabariari buruzko baldintza orokorrak

101. artikulua. Jabari-araubide orokorra.

a. Bizitegi-erabilerako partzelak jabari pribatukoak izango dira ondorengo artikuluetan ezarritako baldintzetan eta mugekin.

b. Aipatutako partzelen barruan, jabari publikoko edo Administrazioaren ondare izaerako ondasunak egon ahal izango dira.

102. artikulua. Erabilera publikoko zortasunei buruzko baldintzak.

a. Kasu bakoitzean, Udalari lagako zaizkio plangintzak ezarritako zerbitzu-azpiegituren hodiei buruzko erabilera publiko eta bide zortasunen eskubide errealak.

b. Plangintzak bizitegi-erabilerako partzelen gainean ezarritako oinezkoen zirkulazioari eta egonaldiari buruzko erabilera publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe erabiliko dira, eta ukitutako esparruetan ez da onartuko aipatutako murrizketak eragin ditzaketen elementuak eraiki edo ipintzea, baldin eta administrazio-emakidaren ondoren Udalak berariaz baimentzen ez badu behintzat.

c. Honako Plan Orokor honetan eraikuntza edo erabilera pribatuari eta jabari publikoari –sestran eta lur azpian edo hegalean– azalera gainjarriak xedatzen zaizkien kasuetan, higiezinen multzoa eratu ahal izango da, eta haiek eta honek eskubide bakarreko finka berezien izaera izango dute, aldez aurreko bereizketaren ondoren eta jabari publikoa babesteko dagozkion muga eta zortasunekin.

d. Xedapen hauek jadanik garatutako bizitegi-erabilerako partzelei ere aplikatu ahal izango zaizkie, eta horietan finkatu egiten dira erabilera publikoko zortasunak, dagokien hirigintza-plangintzan zortasunak berariaz adierazi ez badira ere.

e. Erabilera publikoko zortasuna duten eremuetan, Udalari dagozkio zerbitzu-kostuak eta argiteria publikoa mantentzea –kanpoan utziko dira partzelaren jabeek ipinitako argi gehigarriak edo beharrik izan gabe ipinitakoak–; asfaltozko geruzetarainoko azaleko amaierak –asfaltozko geruzak sartu gabe– mantentzea; eta estaldurak –lokaletako fatxadena eta sabaietakoa izan ezik–.

Era berean, Udalaren edo dagokien konpainien zeregina izango da partzelan eragina duten azpiegitura-sare orokorretako elementuak mantentzea.

Podrán asimismo realizarse con elementos de vegetación continuos –boj, etc–, manteniéndose las mismas limitaciones de altura. Podrá incorporarse al cierre arbolado de mayor porte, siempre que la distancia entre cada unidad sea mayor de 5,00 m, y en cualquier caso no dé lugar a un cierre impermeable a la visión por encima de las alturas previstas.

Artículo 100. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

a. Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.–.

b. Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señales en las Normas Particulares; y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento, colores y formas que se adapten mejor al entorno.

3.2.7. SECCIÓN 7.ª Condiciones generales de dominio

Artículo 101. Régimen general de dominio.

a. Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en los siguientes artículos.

b. Dentro de las referidas parcelas, podrán existir bienes de dominio público o de carácter patrimonial de la Administración.

Artículo 102. Condiciones relativas a las servidumbres de uso publico.

a. En cada caso, se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios establecidos por el planeamiento.

b. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial, se ejercerán sin ninguna restricción y, en los ámbitos afectados, no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

c. En los supuestos en que el presente Plan General destine superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

d. Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico correspondiente.

e. En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento los costes de servicio y el mantenimiento del alumbrado público –se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela–; y del mantenimiento de los acabados superficiales hasta las telas asfálticas sin incluir éstas; y revestimientos,con excepción de los de las fachadas de locales y techos–.

Asimismo corresponderá al Ayuntamiento o a las compañías correspondientes, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Aitzitik, eremu hauetan jabeen kontura izango dira ataripeetako barne-fatxadak, egitura-elementuak, isolamenduak eta irazgaizteak zaintzea, bai eta hala egokituz gero, partzelako hartuneak, hiri-zerbitzuen sareetakoak, zaintzea ere.

103. artikulua. Zerbitzu-elementuen eta seinaleen kokapena fatxadetan.

a. Udalak euskarriak, seinaleak edo interes orokorreko beste edozein zerbitzu-elementu ipini, kendu edo aldatu ahal izango ditu bere kontura –eta jabeek ezinbestean onartu egin beharko dute–, ezarpen hori beharrezkoa edo egokia denean eta espazio publikoetan jartzeko aukera egokirik ez dagoenean.

b. Baldin eta finketan edo eraikinetan obrak edo eraispenak egiteagatik zortasun publikoko elementu horiek ukiturik gertatzen badira, finkaren jabeak behin-behineko zerbitzua mantendu beharko du lanak egiten diren bitartean eta ukitutako elementuen ordezkoak ere ipini beharko ditu Udalak adierazitako baldintzetan.

104. artikulua. Partzelen arteko zortasunak.

a. Baldintza orokorrak: bizitegi-erabilerako partzelak eta partzela horietako eraikuntzak, partzelako jabeek plangintzatik sortutako eskubideak bete-betean eta nahierara erabili ahal izan ditzaten beharrezko diren zortasunei loturik egongo dira.

b. Estolderiari dagokion bide-zorra: saneamendu-kolektorearekiko edo, kolektorerik ez badago, hurbileko ibilguarekiko kokapenagatik beste jabe batzuen lursailak zeharkatu gabe lotura egokirik egin ezin duten finka-jabeek, beharrezko diren hodiak ipini ahal izango dituzte besteren finka horietan, ahalik eta kalte eta eragozpen txikienak eragiteko moduko ibilbidearekin eta baldintzetan, eta eragina jasa duen jabeari sortutako gastuak ordainduz.

c. Zimendu-zapatak eraikin mugakideetan: bi eraikin mugakidek bat egiten duten gunean, zimendu-zapatak komunak izan daitezke, ukitutako partzeletako bakoitzean dagokien azalera hartuz.

Zortasunen ondorioetarako, partzela horiek elkarrekiko zortasun aktiboa eta pasiboa dutela pentsatuko da.

d. Garajeetarako sarrera-zorra: indarrean dagoen plangintzan berariaz adierazitako kasuetan, bizitegi-erabilerako partzeletako sarrera eta garajeak –edota partzela bera bestela, sarrerak eta garajeak eraiki ez badira– partzela mugakideetako garajeetarako sarrera-zorrari loturik gelditukо dira.

e. Patio komuna partekatzen duten finka mugakideen jabeek araudi bat gauzatuko dute patio horren erabilerari, konponketari, zainketari eta garbiketari buruz eta patioaz gozatu eta patioaren helburua betetzeko beharrezko edo egoki izango diren mugak, baldintzak eta elkarrekiko zortasunak eratuz.

Udalak araudi horren gauzatu izanaren eta edukiaren berri ofizialki jakin ondoren bakarrik baimendu ahal izango du patio komunaren eraikuntza.

Araudi hori eskritura publiko bilakatu eta Jabetza Erregistroan ukitutako finkei loturik erregistratzea eskatuko da.

Baldintza horiek bete izana eraikinen lehen erabilerako lizentzia eman aurretik justifikatu beharko da.

105. artikulua. Nahitaezko jabetza-loturak.

Eraikigarritasun ondorioetarako zenbatu ez diren estalkipeko eremuak ez dira inolaz ere aparteko jabetza-elementu gisa erregistratuko.

En estas áreas, por el contrario, será a cargo de los propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 103. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

a. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

b. Siempre que por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 104. Servidumbres entre parcelas.

a. Condiciones generales: Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de estas parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanan del planeamiento.

b. Servidumbre de paso de alcantarillado: Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otros pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias, y resarciendo al propietario afectado el importe de los gastos que se originen.

c. Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes: En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de cimentación podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.

A estos efectos, se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.

d. Servidumbres de acceso a garajes: En los casos que se señalan expresamente en el planeamiento vigente, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial –o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido– quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes establecidos.

e. Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 105. Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Los espacios bajocubierta no computados a los efectos de edificabilidad, no podrán registrarse en ningún caso como elementos de propiedad independientes.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Zatitu ez badira, eremu horiek etxebizitzez edo/eta eraikineko gainerako erabilerez osatutako komunitateari erantsi zaizkion jabekidetzako elementu gisa eratu beharko dira; eta hainbat elementutan banatuz gero, aldiz, eraikineko etxebizitzen eta gainerako lokalen eranskin bereiztezin modura.

3.3. 3. KAPITULUA. ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK INDUSTRIA ERABILERAKO PARTZELETARAKO

106. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikuntzaren itxura arautzeko baldintza orokorrak.

Erreferentziazko partzela motek, dagozkien Arau Partikularrek ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikuntzaren itxura arautzeko baldintzak bete beharko dituzte kasu bakoitzean.

1. Hirigintza-eraikigarritasunari buruzko baldintza orokorrak:

a. Partzela industrialetan, eraikinek dagokien Arau Partikularreko «Lerrokadurak eta sestrak» planoan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egoki beharko dute.

Lerrokadura horiek zehazten dute, eraikuntzaren garaierari eta profilari buruz ezarritako baldintzekin batera, eraikuntzaren gehienezko inguratzailea. Eraikuntzak, ordea, errespetatu egin beharko ditu Arau Partikularretan zehaztu diren eraikuntza-aprobetxamenduaren gehienezko mugak ere –azalera eraikigarrian–; beraz, aipatutako gehienezko inguratzailea ez da osoosoan okupatzerik izango, baldin eta horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea ekartzen badu.

b. Aipatutako planoetan berariaz erabilera pribatuko eremu eraikiezin modura kalifikatzen diren partzela industrialetako lur-zatietan, instalazio-elementuak, zerbitzuen azpiegituraguneak, baskulak, deposituak edota aparkatutako ibilgailuen babeserako aldi baterako teilape arin eta itxi gabeak ezarri ahal izango dira soil-soilik, baina ez dira konputagarri izango eraikuntza-aprobetxamenduari ezarritako mugen ondorioetarako.

Hala ere, indarrean dagoen legediak ibai-ibilguen ertzetik hasita zehazten duen erabilera publikoko zortasunari lotutako 5,00 metroko zerrendan, ez da inolako elementu eraikirik ezartzerik izango, nahiz eta zerrenda hori partzela industrial jakin baten barruan egon.

c. Arau hauetatik zehaztutako aprobetxamendu- eta bolumen-baldintza orokorrak betetzen ez dituzten lehengo eraikinen ordezko eraikuntzak, derrigorrez egokitu beharko dira eraikuntza-araubide berrira.

d. «Zonakako banaketa xehatua» planoak erabilera industrialeko partzeletan zehaztutako partzela eraikigarrien azalerek kalifikazio xehatuko zehaztapen arauemailearen izaera izango dute, eta egin daitezken Xehetasun Azterketek ez dute inolaz ere azalera horiek handitzerik izango. Hala ere, Xehetasun Azterketa horiek eraikuntza-lerrokaduren antolaketa aldatu ahal izango dute –ez, ordea, partzela-lerrokadurak, hauek ere aipatutako mailako izaera arauemailea izango baitute–, partzelen barruan eraikinen oinplano-antolaketa aldatuz.

2. Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a. Partzela industrialak okupatzen dituzten eraikuntzen lur urbanizatuko sestrak eta euskarri-mailak, lehendik zegoen urbanizazioarenak izango dira urbanizazioa finkaturik gelditzen den eremuetan, eta urbanizazio-lanen proiektuek ezarritakoak, berriz, garapen berriko eremu eta bide-elementuetan edo lehendik zegoen urbanizazioa aldatzen dituztenetan.

Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

3.3. CAPÍTULO 3. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

Artículo 106. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación.

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

1. Condiciones generales de la edificabilidad urbanística:

a. En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de «Alineaciones y rasantes» incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio –en superficie edificable- que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b. En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

c. Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde estas Normas, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d. La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de «Zonificación Pormenorizada», tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación –no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado–, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

2. Condiciones generales de edificación:

a. Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Erabilera publikoko zortasunak dituzten partzeletako eremuek txertaturik dauden espazio publikoen sestra eta urbanizazio mailetara egokituko dituzte beren sestra eta urbanizazio mailak. Era berean, erabilera pribatuko eremu eraikiezinek aurrez aurre dituzten espazio publikoen sestra eta mailak mantenduko dituzte eremuetako perimetroan, berariaz kontrakorik adierazten ez bada behintzat.

b. Baimendutako gehienezko eraikuntza-garaiera eremu edo sektore bakoitzean finkatutakoa izango da. Profil horren gainean, eraikina edertzeko aukera emango duten elementu bereziak onartuko dira, gehienez ere 2,50 metroko garaierarekin; azalera hori, elementu gardena izan ezean, zenbatu egingo da aprobetxamendu ondorioetarako eta udal-irizpideen arabera egokia denean ipini ahal izango da.

Era berean onartuko da instalazio eta tresna industrialen elementuek aipatutako garaiera-muga gainditzea, dituzten ezaugarri teknologikoengatik ezinbestekoa gertatzen denean. Kasu horretan –eta hori galarazteko moduko arrazoirik ez badago–, elementu horiek lurrean jartzea eskatuko da, inoiz ez eraikinaren goi-solairuetan, begi-inpaktua ahalik eta txikiena izateko.

c. Goi-solairuak, gehienez ere, bi (2) izango dira. Onartuko da zehaztuko diren ezaugarriekin solairuarteak eraikitzea, solairu bakoitzaren barruan; azalera hori ez da konputagarri izango, eta modu egokian txertatuko da dagoen solairuan. Onartzen da soto-solairu bat eraikitzea ordenantza hauetan aurreikusitako erabilera-baldintzetan; solairu horren garaiera librea ez da 2,50 metrotik beherakoa izango, ezta 3,50 metrotik gorakoa ere.

Industria-erabilerako eremuetan kokaturik dauden hirugarren sektoreko erabileretako partzelek, gehienez ere BS+3 profila eduki ahal izango dute, baina baimendutako gehienezko garaiera ez dute inolaz ere gainditzerik izango. Baldintza hori esparru bakoitzari dagokion Arau Partikularrean (Hirigintza-fitxa) jaso beharko da.

d. Eraikuntza industrialen gutxieneko azalera eraikia 150 m^2koa izango da, eta ez da onartzen aipatutako azalera baino txikiagoa sortuko duen lehengo eraikinen bereizketarik.

3. Eraikina osatzen duten elementuen baldintza geometrikoak:

a. Gutxieneko garaiera librea: 2,50 metrokoa izango da soto-solairuetan, 3,50 metrokoa ekoizpenera xedatutako goi-solairuetan eta 2,50 metrokoa bulego, bainugela, biltegi eta enpresaren bestelako erabilera osagarrietara xedatutako guneetan.

b. Erdisotorik izanez gero, behe-solairuetarako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte gutxieneko neurri eta garaiera libreei dagokienean, baina aparteko lokal modura ere onartuko dira, baldin eta 8,00 metroko gutxieneko aurrealdea badute eta 3,50 metroko garaiera librea sartzeko.

c. Solairuarteak: gehienez ere pabiloiak duen azaleraren % 50-eko azaleraz eraiki ahal izango dira. Eremu horretan, garaiera librea 2,30 metrokoa izango da goiko aldean, eta 2,50 metrokoa behekoan. Alboetan biltegi-galeriak prestatuz gero, pabiloi nagusi aldera irekirik egon beharko dute eta ez dira 2,50 m baino zabalagoak izango, baina solairuarteetarako adierazitako garaiera libreak bete beharko dituzte.

d. Eraikinen estalkiek gehienez ere % 35eko malda izango dute estalki inklinatuak direnean; estalki lauak ere onartzen dira.

e. Ibilgailuen sarbide nagusiak 3,00 metroko zabalera eta 3,50 metroko garaiera izango ditu gutxienez.

f. Debekaturik dago elementu irtenak edo hegalak, irekiak nahiz itxiak, eraikitzea, sarbideak apaindu edo babesteko teilatu-hegalak izan ezik.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b. La altura de edificación máxima autorizada será la que se fije en cada área o sector. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos –si no existieran razones que lo impidan–, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

c. El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entrepisos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece. Se autoriza en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m ni mayor que 3,50 m.

Las parcelas de usos terciarios ubicadas en zonas de uso industrial podrán tener un perfil máximo de PB+3, sin que en ningún caso pueda superarse la altura máxima autorizada. Dicha circunstancia deberá recogerse en cada Norma Particular (Ficha urbanística) del ámbito correspondiente.

d. La superficie mínima construida de las edificaciones industriales será de 150 m^2, sin que quede autorizada cualquier segregación de edificaciones preexistentes que dé como resultado una superficie inferior a la señalada.

3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a. Altura libre mínima: Será de 2,50 m en las plantas sótano; 3,50 m en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b. En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 m y una altura libre de acceso de 3,50 m.

c. Entrepisos o altillos: Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente al 50 % de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d. La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35 % en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana.

e. El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y una altura mínima de 3,50 m.

f. No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

g. Fatxadako eta estalkiko elementu irten gisa, tximiniak, antenak eta garatu beharreko industria-jarduerari dagozkion gainerako instalazio osagarriak bakarrik onartuko dira.

h. Errotuluak, argi-iragarkiak eta bestelako gai apaingarriak ez dira 0,25 m baino gehiago aterako fatxadetatik, eta debekaturik daude fatxadarekiko perpendikularrean ipinitako errotulu eta gainerako iragarkiak. Eraikuntzaren elementu berezi modura tratatzen direnean bakarrik onartzen da estalki gainean errotuluak jartzea.

107. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

a. Partzelak, batez ere, industria-erabileretara xedatuko dira, 2., 3. eta 4. kategorietako industria-erabileretara.

b. Udalak industria-erabilera nagusiarekin bateragarri diren erabilerak, ondorengo zerrendan agertzen direnak, baimendu ahal izango ditu, baldin eta eskakizun funtzionalak eta erabilera horietako bakoitzari aplikagarri zaion araudi espezifikoa betetzen badira.

Hotel-erabilera (hirugarren sektoreko erabileretarako eraikin bakartuan). Merkataritza. Ostalaritza-jarduerak (tabernak, jatetxeak eta antzekoak), eta Udalaren iritziz araugarri izan daitezkeen beste batzuk, ohiko merkataritzaren ordutegi eta egutegi murriztuen barruan arituko dira. Bulegoak. Komunitate-ekipamendua, kirol, administrazio/zerbitzu publiko eta osasun/laguntza erabilera modalitateetan. Aparkalekua eta garajea. Zerbitzu-azpiegiturak. Abeltzaintza intentsiboa.

c. Etxebizitza-erabilera zerbitzu lagungarri modura onartuko da lurzoru industrialean (zaintzeaz eta mantentzeaz arduratzen direnentzat xedatutako etxebizitza), honako baldintza hauetan:

— Etxebizitza duen industria-jarduera zehatzari egokitutako gutxieneko partzela garbia: 4.000 m^2.

— Etxebizitza bakar bat partzela bakoitzeko, eta azalera eraikia 110 m^2 gehienez ere.

— Etxebizitzak erregistro-unitate bat osatuko du dagokion industria-partzelarekin.

d. Erabilera pribatuko partzela-azalera eraikiezinak, ibilgailuen maniobra eta aparkalekurako, barne-bideetarako, aire zabaleko biltegietarako, instalazio-elementuetarako edota lorategiguneetarako xedatuko dira. Nolanahi ere, bai espazio horiek, bai erakinak berak, ahalik eta modurik aproposenean egokitu beharko dira apainduraren eta osasungarritasunaren aldetik.

e. Eraikin industrialetako sotoak materialak eta landutako produktuak biltegiratzera bakarrik xedatuko dira, eta behe-solairu edo erdisotoetako lokalekin loturik egon beharko dute; horietan debekaturik egongo dira pertsonen egonaldi luzea eskatzen duten jarduera guztiak.

Garaje-erabileraren kasuan, lokal horiek behe-solairuetako lokaletatik bereizirik egon daitezke, baina edonola ere erabilerari aplikagarri zaizkion baldintzak bete beharko dituzte.

f. Erdisotoak behe-solairuetarako onartutako jardueretan aritu eta aparteko lokal modura eratu ahal izango dira, baldin eta 92. artikuluko baldintzak betetzen badituzte.

g. Baimendutako solairuarteak, bulego, bainugela, biltegi eta jarduera nagusiaren bestelako erabilera osagarrietara xedatuko dira; ez da onartzen ekoizpenerako erabiltzea.

h. Lehendik dauden lokalak egungo egoeran finkaturik geldituko dira, aurreko zehaztapenak ez bete arren. Dena den, ordeztuz gero, zehaztapenak bete egin beharko dituzte.

g. Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

h. Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 m; prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

Artículo 107. Condiciones generales de uso.

a. Las parcelas se destinarán, de forma predominante, al uso industrial en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

b. El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos compatibles con el destino industrial predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicable a cada uno de ellos.

Hotelero (en edificio aislado para usos terciarios). Comercio. Las actividades de hostelería (bares, restaurantes y similares), así como otras que el Ayuntamiento pueda estimar oportuno regular, se ejercerán dentro del horario y calendario restringido del comercio convencional. Oficinas. Equipamiento comunitario en su modalidad de uso deportivo, administrativo/servicio público y sanitario/asistencial. Aparcamiento y garaje. Infraestructuras de servicio. Ganadería intensiva.

c. El uso de vivienda se tolerará en suelo industrial en calidad de servicio auxiliar (vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación) bajo las siguientes condiciones:

— Parcela neta mínima asignada a la actividad industrial concreta a la que se liga la vivienda: 4.000 m^2.

— Una sóla vivienda por parcela, con una superficie construida no mayor de 110 m^2.

— La vivienda constituirá una unidad registral con la parcela industrial servida.

d. Las superficies de parcela no edificables de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas. En cualquier caso tanto estos espacios como las propias edificaciones deberán adecuarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

e. Los sótanos de las edificaciones industriales se destinarán, exclusivamente, a almacenamiento de materiales y productos elaborados, debiendo estar ligados a los de planta baja o semisótano, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

En el caso de uso de garaje, estos locales podrán ser independientes de los de planta baja, cumpliendo en cualquier caso los condicionados aplicables a este uso.

f. Los semisótanos podrán desarrollar las actividades admitidas para las plantas bajas y constituirse como locales independientes, siempre que cumplan las condiciones del Artículo 092.

g. Los entrepisos o altillos autorizados se destinarán a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la actividad principal; no admitiéndose su uso para la producción.

h. Los locales existentes quedarán consolidados en su actual estado, aún no cumpliendo con las determinaciones anteriores. En caso de sustitución deberán en cualquier caso cumplimentarlas.

EK\CV GAO-I-2018-07902

108. artikulua. Funtzionaltasunari, higieneari, segurtasunari, eraikuntza-kalitateari eta tratamendu estetikoari buruzko baldintza orokorrak.

Honako Arau hauen babesean garatuko diren eraikuntza eta instalazio industrialek, indarrean dagoen araudi orokorrak eskatutako funtzionaltasunari, higieneari, segurtasunari eta eraikuntza-kalitateari buruzko baldintzak eta aplika daitezkeen erakunde eskudunen xedapenak bete beharko dituzte.

1. Aparkaleku- eta garaje-zuzkidura:

Baldin eta eraikin berrietan plangintza xehatuak ezarritako antolamendu-baldintzek horretarako aukera ematen badute –eta lehengo eraikinetan ezarritako jarduera berrien kasuetan, aldiz, helburua gauzatzeko aukera objektiboen arabera–, aparkaleku- edo garaje-zuzkidura gutxienez 1 plaza/100 m^2(s) izatea eskatuko da.

Soto, erdisoto eta behe-solairu estalietan egokitutako garajeek, bizitegi-erabilerako partzeletarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.

2. Isurketa- eta arazketa-baldintzak:

Hondakin-uretan behar baino kutsadura gehiago eragiten duten jarduera industrialek arazketa sistema propioa ipini beharko dute. Sare nagusira isuri aurretik lagin-kutxatila bat ipiniko da, egin beharreko analisiak egin ahal izateko.

3. Argiztapen- eta aireztapen-baldintza orokorrak:

a. Pabiloiak guztira azalera erabilgarriaren % 10 baino azalera handiagoa duten baoen bitartez argiztatuko dira. Azalera horretara heldu ez izana justifikaturik egonez gero, horrez gain, aurreikusitako jardueran aritzeko behar adinako argiztapen artifiziala ere ipini beharko da; hau da, gutxienez 20 luxeko argiztapen artifiziala biltegi eta pasabideetan, 50 luxekoa ekoizpen- edo manipulazio-eremuetan eta 300 luxekoa bulegoetan.

b. Aireztapena, berriz, ordu eta langile bakoitzeko 40 m^3tik gorako aire fresko eta garbia bermatzeko adinakoa izango da.

c. Argiztapen eta aireztapen sistema lagungarriaren kasuan, profesional aditu batek eginiko proiektu zehatza behar izango da, eta lokala ireki aurretik eta beste edozein unetan ere aztertu egin beharko dira.

d. Sotoetako aparkalekuek aireztapen natural zuzena edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak kanpoaldera irekitako baoak izan beharko ditu; aireztapena artifiziala denean, berriz, azaleraren metro bakoitzeko 15 m^3/h aire-berritzea eragiteko adinakoa izan beharko du.

4. Zerbitzu higienikoen zuzkidura:

a. Pabiloiek «Laneko segurtasuna eta higienea» eta Osasuna alorretan Arauek ezarritako higiene-zerbitzuak izan beharko dituzte bertako langileentzat, eta hamar langile baino gehiago dituzten enpresek, gutxienez, honako hauek:

— Bi metro koadro aldagela eta komunetan pertsona bakoitzeko, sexuak bereiziz.

— Konketa bat lanaldi berean lan egiten duten hamar lagun bakoitzeko.

— Komun-ontzi bat lanaldi berean lan egiten duten hogeita bost gizon bakoitzeko eta beste bat hamabost emakume bakoitzeko.

b. Hamar langile baino gutxiago dituzten enpresetarako, gutxienez komun-ontzi eta konketa bana eskatuko dira.

c. Multzoa eratzen duten lokaletako komunak bateratu egin ahal izango dira.

Artículo 108. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de las presentes Normas, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general vigente y las disposiciones de los organismos competentes aplicables.

1. Dotación de aparcamientos y garajes:

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan en las nuevas construcciones; y en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1 plaza/100 m^2(t).

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

2. Condiciones de vertido y depuración:

Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales, deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.

3. Condiciones generales de iluminación y ventilación:

a. La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10 % de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista y que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.

b. La ventilación será la suficiente de forma que se garantice el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m^3 por hora y trabajador.

c. El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

d. Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m^3/hora por metro cuadrado de superficie.

4. Dotación de servicios higiénicos:

a. Los pabellones dispondrán para su personal los servicios de higiene que establecen las Normas sobre «Seguridad e higiene en el trabajo» y Sanidad, y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:

— Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.

— Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.

— Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.

b. Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.

c. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.

EK\CV GAO-I-2018-07902

d. Bainugeletako aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitako sistemetakoren bat izango da.

5. Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak:

a. Partzela industrial guztiek Ordenantza hauetan eskatutako baldintzak bete beharko dituen itxitura bat izango dute partzelaren inguruan, herriko bideen aldean izan ezik.

b. Udalak aire zabalean elementu teknikoak eta biltegiak jartzean ingurugiroan edo paisaian eragin daitezkeen kalteak leuntzeko neurriak hartzea eskatu ahal izango du.

c. Bai eraikuntzak, bai eraikuntza gabeko espazioak, egoera onenean zaindu beharko dira apaindurari eta osasungarritasunari dagokienez.

3.4. 4. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETAKO PARTZELETARAKO

109. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Hiri-lurzoruko eremuetan dauden hirugarren sektoreko erabileretarako partzelak, Plan Orokorreko aurreikuspenak finkatzeko edo zuzenean egiteko proposatzen direnak, Araudi Xehatuko Hirigintza Fitxek kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza-baldintzetara egokituko dira.

2. Era berean, nagusiki mota honetako erabileretara atxikitako partzelak ere zehaztu ahal izango dira, plangintza partzialak, batez ere bizitegi- edo industria-erabilera eman zaien sektoreetan garatu beharrekoak, zehaztu beharko dituen zuzkiduren zati modura. Kasu honetan plangintza horrek ezarriko ditu oinarrizko eraikuntza-baldintzak.

110. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

1. Arau hauek proposatu dituzten hirugarren sektoreko erabileretarako partzelak dagozkien Hirigintza Fitxetan horietako bakoitzarentzat onartutako erabilera zehatzetara xedatuko dira.

2. Besterik gabe kalifikazio generikoa jaso dutenak, batez ere honako erabilera hauetara xedatuko dira: hotela, merkataritza eta bulegoak.

Udalak hirugarren sektoreko erabilera nagusiarekin bateragarri diren erabilerak, ondorengo zerrenda honetan agertzen direnak, baimendu ahal izango ditu, baldin eta eskakizun funtzionalak eta erabilera horietako bakoitzari aplikagarri zaion araudi espezifikoa betetzen badira:

— Jolas-erabilera.

— 1. kategoriako industria-erabilera (2. kategoriako jarduerak, gehienez ere 200 m^2 arteko azalera eraikia dutenak).

— Komunitate-ekipamendua kategoria guztietan, irakaskuntza, hilerria eta erlijioa kategorietan izan ezik.

— Garajea eta aparkalekua.

Izan litezkeen gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

111. artikulua. Bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, segurtasunari eta tratamendu estetikoari buruzko baldintza orokorrak.

Ezarriko diren erabilera zehatzengatik indarrean dagoen araudi orokorraz gain, erabilera horien ezarpena baimendurik dagoen eta nagusiki bizitegi- eta industria-erabileretara xedatu diren partzeletako lokaletan erabilera horietarako ezarritako baldintzak ere aplikatuko dira modu osagarrian.

d. El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

5. Condiciones de tratamiento estético:

a. Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Ordenanzas, salvo en el frente al viario local.

b. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

c. Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

3.4. CAPÍTULO 4. ORDENANZAS REGULADORES DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE USO TERCIARIO

Artículo 109. Condiciones generales de la edificación.

1. Las parcelas de usos terciarios comprendidas en áreas de suelo urbano en las que se propone la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadas del Plan General se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso por las Fichas Urbanísticas correspondientes de la Normativa Pormenorizada.

2. Así mismo, podrán definirse parcelas adscritas de forma predominante a este tipo de usos, como parte de las dotaciones que deberá definir el planeamiento parcial a desarrollar en los sectores da los que se asigna un uso residencial o industrial predominante. Será dicho planeamiento, en este caso, el que establezca sus condiciones básicas de edificación.

Artículo 110. Condiciones generales de uso.

1. Las parcelas de uso terciario propuestas por estas Normas se dedicarán a los usos específicos adoptados para cada una de ellas en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

2. Aquellas que sólo han sido calificadas genéricamente, se destinarán de forma predominante a los siguientes usos: Hotelero, comercial y oficinas.

El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos, compatibles con el destino terciario predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicable a cada uno de ellos:

— Recreativo.

— Industrial de 1.ª categoría (las actividades de 2.ª categoría hasta una superficie construida máxima de 200 m^2).

— Equipamiento comunitario en todas sus categorías excepto docente, cementerio y religioso.

— Garaje y aparcamiento.

El resto de los usos posibles se entenderán como prohibidos.

Artículo 111. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Además de la normativa general vigente, en razón de los usos específicos que se implanten, serán de aplicación con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

EK\CV GAO-I-2018-07902

3.5. 5. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK KOMUNITATE EKIPAMENDUA ETA ZERBITZU AZPIEGITURAK SISTEMEN PARTZELETARAKO

112. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

Plan Orokorraren antolamendu-aurreikuspenak finkatzea edo zuzenean egitea baimendurik duten hiri-lurzoruko eremuetan, komunitate-ekipamenduak eta zerbitzu-azpiegiturak sistemen partzeletako lerrokadurak eta eraikuntza-tipologia, bai eta eraikuntzaren euskarri mailak lur urbanizatuan eta eraikuntza-bolumenaren eta -aprobetxamenduaren baldintzak ere, dagozkien Hirigintza Fitxetan ezarritakoari egokituko zaizkio.

Fitxa horietan adierazten dira Katalogoan sarturik egoteagatik ezin eraitsi ahal izango diren eraikinak, lehendik dauden eraikinak ordeztu, handitu edo aldatzeko baldintzak eta eraikuntza berriei dagozkienak ere bai garatu gabeko partzeletarako.

113. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

1. Dagokion Hirigintza Fitxak zehazten du, kasu bakoitzean, komunitate-ekipamenduaren eta zerbitzu-azpiegituren erabilera zehatza.

2. «Ekipamendu publikorako erreserba» modura kalifikatutako kasuetan, Udalak, horretarako egingo dituen programen ondoren, partzelaren helburu zehatza onartuko du, komunitate-ekipamenduko erabileren barruan betiere; erabilera horiek titulartasun publikoaren pean gauzatuko dira, edo administrazio-emakidaren bitartez bestela, interes orokorrak hala egitea aholkatzen badu.

3. Komunitate-ekipamenduko partzela publikoak, nahiz eta Plan Orokor honetan erabilera zehatz bat atxikirik izan, osoosorik edo zati batean mota bereko bestelako erabileretara ere xedatu ahal izango dira titulartasun publikoaren pean, baldin eta Udalak udal-zerbitzuak arrazionalizatzeko egin ditzakeen programak oinarritzat harturik hala erabakitzen badu.

Titulartasun pribatuko ekipamendua denean, atxikitako erabilera zehatzaren ordez edo horrekin batera dagokion Hirigintza Fitxan zehaztutako ordezko ekipamendu-erabilerak gauzatu ahal izango dira, Udalak baimena eman ondoren; udal-baimena lortzeko, ordea, hasieran emandako erabilera-araubidea aldatu beharra justifikatuko duten baldintzak frogatzeaz gain, Fitxan horretarako aurreikusitako hirigintza-baldintzak eta ezarri nahi diren erabilera berriei aplikagarri zaien araudi orokorra ere bete beharko dira.

114. artikulua. Eraikinen funtzionaltasun-, eraikuntza-, osasun eta higiene-, eta segurtasun-baldintzak.

Sistema orokor eta lokaletako partzeletan garatzen diren eraikinek, kasu bakoitzean aplikagarri den eta eraikitzeko garaian indarrean egongo den araudi orokorrak eskatutako funtzionaltasun-, eraikuntza-, osasun eta higiene- eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte.

3.6. 6. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKAGARRI DIREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

3.6.1. 1. ATALA. Eraikuntza baldintza orokorrak

115. artikulua. Eraikuntza-araubidea.

Araudi honetako eremu bakoitzerako ezarritako erabileretara egokituko diren eraikuntzak bakarrik onartuko dira.

Lehendik dauden eraikinak finkatu egin dira, araudi honi dagokionez eremu desegokian kokaturik daudenak edota araudi partikularra urratzen dutenak izan ezik.

3.5. CAPÍTULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 112. Condiciones generales de edificación.

En las área de suelo urbano en las que se autoriza la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadoras del Plan General, las alineaciones y tipología de edificación, los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado y las condiciones de volumen y aprovechamiento edificatorio de las parcelas de sistema de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios, se ajustarán a lo establecido en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

En ellas se señalan los edificios que no podrán ser objeto de derribos por incluirse en el Catálogo, las condiciones para la sustitución, ampliación o modificación de los edificios existentes y las de nueva edificación para las parcelas no desarrolladas.

Artículo 113. Condiciones generales de uso.

1. El uso específico de equipamiento comunitario y de infraestructura de servicios queda determinado en cada caso por la Ficha Urbanística correspondiente.

2. En aquellos casos calificados como «de Reserva para equipamiento público», el Ayuntamiento, a raíz de los programas que al efecto elabore, adoptará el destino concreto de la parcela, siempre dentro de los usos de equipamiento comunitario, que se ejercerán bajo titularidad pública, o mediante concesión administrativa si el interés general lo aconsejase.

3. Las parcelas públicas de equipamiento comunitario, aún cuando tuvieran asignado un uso concreto por este Plan General, podrán dedicarse en parte o en su totalidad, a otros usos de la misma clase y bajo titularidad pública, siempre que el Ayuntamiento así lo acuerde en base a los programas de racionalización de servicios municipales que pueda elaborar.

En el caso de equipamiento de titularidad privada, el uso concreto asignado podrá ser sustituido o simultaneado con los usos de equipamiento alternativos especificados en la correspondiente Ficha Urbanística, previa autorización municipal, que será otorgada siempre que concurran circunstancias acreditadas que justifiquen la necesidad de alterar el régimen de uso inicialmente otorgado y se cumplan las condiciones urbanísticas previstas al efecto en la Ficha y la normativa general aplicable a los nuevos usos que se pretendan implantar.

Artículo 114. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Las edificaciones que se desarrollan en las parcelas de sistemas generales y locales deberán cumplimentar los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general aplicable en cada caso y vigente en el momento de su construcción.

3.6. CAPÍTULO 6. ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

3.6.1. SECCIÓN 1.ª Condiciones generales de la edificación

Artículo 115. Régimen de edificación.

Solo se permitirán edificaciones que se ajusten a los usos establecidos para cada zona de la presente normativa.

Se consolidan las construcciones existentes con excepción de aquellas que resulten emplazadas en zona no adecuada en relación a esta normativa o contravengan la normativa particular.

EK\CV GAO-I-2018-07902

116. artikulua. Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza orokorrak.

1. Kokapen-baldintzak:

Honako Arau hauetan ezarritako tarteak betetzeaz gain, Udalak eraikuntzek paisaian edo ingurumenean izan dezaketen eragina murrizteko baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu, edo finka mugakideetako eraikuntza-aukeren gaineko atxikipenak ere bai derrigorrezko bereizketa-tarteak aplikatzearen ondorioz.

2. Eraikuntzen itxurari eta bolumenari buruzko baldintzak:

Bolumetriari eta itxurari dagokienez, eraikuntzak udalerrian dauden ohiko landa-eraikinen tipologietara egokituko dira.

Bolumetria soila eta eremuari egokitua izango du, bai eta estalkiak ere; estalkia, berriz, 2, 3 edo 4 isurkitakoa izango da, gehienez ere % 35eko maldarekin. Estalki amantsardatuak espresuki debekatzen dira.

Eraikuntzaren gehienezko profila bi solairutakoa izango da sestra gainean; onartzen da erdisotoa edo sotoa eraikitzea, bai eta estalkipean sortutako espazioen erabilera ere.

Eraikinaren gehienezko garaiera 7,00 metrokoa izango da teilatu-hegal horizontaletan. Muga hori ez zaie aplikatuko, ordea, dituzten baldintza funtzionalengatik derrigor gainditu behar izaten duten ekoizpen- edo azpiegitura-erabilerei.

3. Eraikinen kanpoko tratamenduari buruzko baldintzak:

Estalkiko material gisa, batez ere kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko da, edo antzeko kolorea eta egitura dituztenak.

Fatxadetako material gisa, berriz, zuriz edo kolore argiz margotutako entokadura eta harria; espresuki debekatzen dira ageriko hormigoi-blokez edo ageriko adreilu barne-hutsez eginiko akaberak. Bistako adreilua, kopuru handitan ez, baizik eta modu berezian erabili ahal izango da, fatxada bakoitzeko azaleraren % 20 gainditu gabe.

Arotz-lanak egurrez edo antzekoez egingo dira, egiturari eta koloreari dagokienez; espresuki debekatzen dira, ordea, aluminioa bere kolore naturalean edo anodizatua tonu distiratsuetan.

Oro har saihestu egingo da inguruko ohiko landa-eraikinetan erabilitako materialekin alderatuta kolorean, egituran edo itxuran ezberdintasun nabarmenak dituzten materialak erabiltzea.

Baldintza hauek oro har derrigorrezkoak izan arren, Udalak, aurrez dagokion txosten teknikoa eginez, kanpoko tratamenduari buruzko konponbideak baimendu ahal izango ditu, baldin eta landa-lurreko ingurumen- edo paisaia-ezaugarrietara behar adina egokitzen direla bermatzen bada.

4. Urbanizazio-baldintzak eta ingurunearen tratamenduari buruzkoak:

Finken itxiturak batez ere harriz edo harrizko enkofratu galduaz eginikoak izango dira, itxiturarik eginez gero behintzat.

Era berean, burdin sarez, alanbrez edo/eta egurrez ere egin ahal izango dira. Onartzen dira landareez eginiko itxiturak edo aurreko horien konbinazioak ere.

Nolanahi ere, obra-itxitura itsuek metro bateko (1,00 m) garaiera izango dute gehienez. Landare jarraituen itxiturek edo alanbreez eginikoek ez dute 1,80 metroko garaiera gaindituko.

Itxitura guztiak, bestalde, finkaren eta bide publikoen arteko mugetatik metro batera (1,00 m) ipiniko dira gutxienez.

Eustormak batez ere ageriko harlangaitzez amaituko dira; kalitateko akaberak dituen ageriko hormigoia, aldiz, azalera txikietarako bakarrik baimentzen da.

Artículo 116. Condiciones generales de edificación y urbanización.

1. Condiciones de emplazamiento:

Además de cumplimentarlas separaciones establecidas en las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones adicionales con el objetivo de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones o afecciones sobre posibilidades edificatorias de las fincas colindantes por aplicación de las distancias de separación obligatorias.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones:

Las edificaciones se ajustarán, en cuanto a su volumetría y configuración, a las tipologías de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal.

Responderá a una volumetría simple y adaptada al terreno, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 o 4 aguas, con pendiente máxima del 35 %. Se prohíben, expresamente, las soluciones amansardadas.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose la construcción de un semisótano o un sótano, así como el uso de los espacios resultantes bajocubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m en aleros horizontales. Esta limitación no será aplicable a aquellos usos productivos o de infraestructuras que, por requisitos funcionales, deba superarse.

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones:

Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural o similares en textura y color.

Como material de fachada, el reboco pintado en blanco o colores claros y la piedra, se prohibe, expresamente, los acabados de bloque de hormigón visto o ladrillo hueco visto. La utilización de ladrillo caravista se podrá realizar del forma puntual, no masiva, sin que supere el 20 % de la superficie de cada fachada.

Las carpinterías serán de madera o similar, en textura y color, prohibiéndose, expresamente, el aluminio en su color natural o el anodizado en tonos brillantes.

Con carácter general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura o forma difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.

No obstante la obligatoriedad general de estos condicionantes, el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al objeto, podrá autorizar soluciones de tratamiento exterior que garanticen una adaptación suficiente a las características ambientales o paisajísticas del suelo rural.

4. Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno:

Los cierres de las fincas, en el caso de realizarse, serán, preferentemente de piedra o con encofrado perdido del mismo material.

Así mismo, podrán realizarse, por medio de verjas metálicas, alambre y/o madera. Los cierres vegetales o combinaciones de los anteriores.

En cualquier caso, los cierres de obra ciegos se realizarán con una altura máxima de 1,00 m. Los cierres vegetales continuos o cierres de alambres no superarán 1,80 m.

Por otra parte, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1,00 m de los linderos de la finca con los caminos públicos.

Los muros de contención se acabarán, preferentemente, con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan solo para pequeñas superficies.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Nolanahi ere, partzeletako itxiturak basoko faunaren ibili librea laguntzeko moduan egin beharko dira.

Oin berriko eraikinek paisaian izan dezaketen eragina arintzeko, Udalak zuhaitz mota autoktonoak landatzea eskatu ahal izango du hala dagokionean, egoki eta bidezko iritzitako eran eta kopuruetan.

Eraikuntza berriko esku-hartzeek partzela edo/eta jabetza berean kokatutako eraikuntzak ingumenari egokitzea ekarriko dute.

5. Lokalen bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, instalazioen funtzionaltasunari, estetikari eta segurtasunari buruzko baldintzak:

Lurzoru Urbanizaezinean eraikiko diren lokalek, Hiri Lurzorurako Ordenantzetan antzeko espazioetarako ezarritako bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, instalazioen funtzionaltasunari eta segurtasunari buruzko baldintzak beteko dituzte. Era berean, EKT Eraikuntzaren Kode Teknikoa ere beteko dute.

Bizitegi, hirugarren sektore edo ekipamendu erabileretara xedatutako eraikinei aplikatuko zaizkien baldintza estetikoak, hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian eraikin bakartuei aplikatuko zaizkienen pareko izango dira.

Nekazaritzako ustiategira xedatutako eraikinak industria-erabilerekin parekatuko dira, eta erakunde eskudunek ezarritako arau eta xedapenetara egokitu beharko dira.

6. Hondakin-uren saneamendua:

Inguruan saneamendu-sarerik ez duten eraikinek hondakinurak arazteko instalazio egokiez horniturik egon beharko dute, eta instalazio horiek garbitu eta zaindu ere egin beharko dituzte.

a) Etxebizitzetara bakarrik edo etxebizitzetara eta familiako ohiko nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategira xedatutako eraikinetan, saneamendu-instalazioek hobi septikoa edo putzu baliokidea eta bakterio-iragazkia izango dituzte. Arazketa ondorengo ur zikina lurrean sartu edo ur-ibilgu batera isuri ahal izango da, horretarako ezarritako baldintzetan. Lurrean sartzea onargarri izan dadin, ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da, eta material iragazleez betetako edo hodi porotsuez hornitutako lubakiez egingo da.

Hobi septikoak Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailburuordetzak «Hondakin-uren tratamendu-sistemak gune bakartuetarako» argitalpenean ezarritako irizpideetara egokituko dira, tipologiari, neurriei eta eraikuntza-diseinuari dagokienean.

b) Etxebizitzetara edo familiako nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategira xedatu gabeko eraikinetan eskatutako instalazioek, Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartutako proiektua beharko dute, isuriak indarrean dagoen legediak eskatutako baldintzetan husten direla bermatuz.

7. Simaurtegiak eta minda biltzeko hobiak:

Jarduera-lizentzia lortu behar duten abeltzaintzako ustiategi berriek, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen 515/2009 Dekretuan, ezarritakoa bete beharko dute. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusitako jarduera-lizentzia lortu behar izatetik libre dauden jardueren zerrenda ezarri zuen 165/1999 Dekretuaren, martxoaren 9koaren, arabera, jarduera-lizentzia lortu behar izatetik libre dauden ustiategiek Dekretu horren beraren IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

Abeltzaintzako ustiategietara xedatutako eraikinen kasuan, ustiategiak izango dituen hondakinak bildu eta deuseztatzeko

En todo caso, los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de especies arbóreas autóctonas en forma y cantidad que, en cada caso, se estime oportuno y justificado.

Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y/o propiedad.

5. Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales:

Los locales que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionabilidad de las instalaciones y seguridad establecidas para espacios similares en las Ordenanzas para Suelo Urbano. Cumplirán, así mismo, el Código Técnico de Edificación CTE.

Las condiciones estéticas que se aplicarán a las edificaciones destinadas a uso residencial, terciario o de equipamiento, serán asimilables a las edificaciones aisladas en suelo urbano o urbanizable.

Las edificaciones destinadas a explotación agraria se asimilarán a los usos industriales, debiéndose ajustar a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes.

6. Saneamiento de aguas residuales:

Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades, deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales, debiendo realizar la limpieza y mantenimiento de dichas instalaciones.

a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán de una fosa séptica o pozo equivalente y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación «Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados» realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

7. Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada

EK\CV GAO-I-2018-07902

sistemen proposamen zehatza aurkeztea eskatuko da; proposamen horretan, gutxienez, honako alde hauek aurreikusiko dira:

Simaurtegi eta minda-hobietarako proposatutako lekua, uribilguetatik urrun ipiniz. Hori dela-eta, kareharria duten eremuetan arreta handiz jokatuko da lurpeko urak kutsatzea galaraztеko, eta akuiferoen babeserako eremuetan, berriz, gorozki-isurketak debekatuko dira.

a) Abeltzaintza-jarduerak eragindako hondakin organikoak, solidoak badira, esparru estali eta iragazgaitzean bilduko dira, eta lixibiatuak hobi estankoan biltzea aurreikusiko da. Hondakin likidoak eta mindak hobi irazgaitzean bilduko dira, eta hobi horrek abeltzaintza-jarduerak 90 egunetan sortutakoak jasotzeko adinako edukiera izango du; hots, 1,50 m^3tik 2,00 m^3ra bitartean, azienda larri eta hilabete bakoitzeko.

Behi-ustiategien kasuan, honako erreferentzia hauek erabiliko dira minda-hobien eraikuntza-kalkuluetarako:

— Behi bakoitzeko: 5,00 m^3.

— Hazteko zekor bakoitzeko: 1,00 m^3.

— Gizentzeko zekor bakoitzeko: 3,00 m^3.

b) Ustiategiko lurretan edo beste batzuetan minda ongarri natural gisa zabaltzean, kontuan hartu beharko dira eremu eta zabaltze bakoitzean gehienez ere onar daitekeen medeapen edo karga organikoa, bai eta lursailaren topografia edota klimatologia ere –euriak eramatea galarazteko–.

Irizpide orokor gisa, 2 AUNLU (azienda-unitateak nekazaritzako lurrak ureztatzeari begira) bakoitzeko hektarea bat (1,00 ha) lur izatea justifikatu beharko da, kontuan hartuz AUNLU batek honako baliokidetasun hauek dituela hainbat motatako aziendetarako:

— Ugalketarako abelgorri bat (1).

— Gizentzeko bi (2) abelgorri.

— Zaldi bat (1).

— 30 ardi edo/eta ahuntz.

— 3,5 umetarako txerrama.

— Gizentzeko 15 txerri.

— 150 ama-untxi.

— 250 oilo.

Gehienez ere 45 m^3/ha onartzen da larrerako belardietan eta 70 m^3/ha segaz ebakitzen direnetan.

c) Simaurtegiak eta minda-hobiak azienda-instalazioen inguruetan kokatuko dira eta, edonola ere, eraikin nagusia dagoen partzelaren barruan.

8. Landare-geruzaren berrezarpena:

Lurzoru Urbanizaezinean egindako mota guztietako hondeaketetan, lanen titularrak landaretza naturala berrezarri beharko du, bai eta landareen lur-geruza ere, lanak direla-eta suntsiturik gelditu den eremuetan.

117. artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena.

Eraikuntza aurrefabrikatu mugikor nahiz finkoak, karabanak, kanpadendak edota bizilekutzat, ostatutzat edo aisialdilekutzat erabil daitekeen beste edozein elementu modu etengabean nahiz tarteka ezartzea, etxebizitza-erabilerara xedatutako eraikuntza berritzat hartuko da ondorio guztietarako, eta mota horretako eraikuntzetarako eskatzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas, no permitiéndose el vertido de deyecciones en las zonas de protección de acuíferos.

a) Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si se trata de sólidos se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante 90 días de actividad ganadera a razón de 1,50 a 2,00 m^3 por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.

En el caso de las explotaciones bovinas, se emplearán para el cálculo constructivo de las fosas de purines, las siguientes referencias:

— Por vaca: 5,00 m^3.

— Por ternero de cría: 1,00 m^3.

— Por ternero de cebo: 3,00 m^3.

b) El extendido de purines como abono natural en los terrenos de la explotación o en otros, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y por operación; la topografía del terreno, climatología –evitando arrastres por la lluvia–.

Como criterio general, deberá justificarse la disponibilidad de 1,00 ha de terreno para dichos efectos por cada 2 U.G.E.R. –unidad de ganado equivalente a efectos de riego–, considerando las siguientes equivalencias de 1 U.G.E.R. para las distintas especies:

— 1 cabeza de ganado vacuno reproductor.

— 2 cabezas de ganado vacuno de engorde.

— 1 cabeza de equino.

— 30 cabezas de ovino- caprino.

— 3,5 cerdas reproductoras.

— 15 cabezas de cerdos de cebo.

— 150 cabezas conejas madres.

— 250 gallinas.

Las limitaciones que se consideran admisibles son 45 m^3/ha como máximo en praderas de pastoreo y 70 m^3/ha en praderas de corte/siega.

c) Los estercoleros y fosas de purines se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso, dentro de la parcela que contiene el edificio principal.

8. Reposición de la capa vegetal:

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural; incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 117. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación de construcciones prefabricadas móviles o fijas, caravanas, tiendas de campaña o cualquier elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerado, a todos los efectos, como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y será de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

EK\CV GAO-I-2018-07902

3.6.2. 2. ATALA. Eraikinen baldintza bereziak eta eraikin horien kokapena lurzoru urbanizaezineko eremuetan

118. artikulua. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiak.

1. Definizioa:

Landa-lurra ustiatzeko ondasunen eta eskubideen multzo antolatua da nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategia.

Honako hauek hartzen dira nekazaritzako ekoizpen-jardueratzat:

— Nekazaritzako jarduerak, eta horien artean lorezaintza, mintegietako laborantza eta laborantza mikologikoa nahiz hidroponikoa.

— Abeltzaintzako jarduerak, eta horien artean hegaztihazkuntza, untxi-hazkuntza, erlezaintza edota arrautzak txitatzera, larrugintzarako abereen hazkuntzara edo ehiza-espezien ekoizpenera xedatutako granjak.

— Arrain-haztegi eta itsas haztegi jarduerak.

Ez dira nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueratzat hartzen, besteak beste:

— Nekazaritzako enpresa lagungarriak, lurrik izan gabe, laborantzako makinak salduz edo maileguan utziz edota ohiko beste zerbitzuren bat eskainiz nekazaritza-lanetan laguntzen dutenak.

— Lagun egiteko animalien haztegiak.

2. Izapideak:

Arau hauetan ezarritakoaren ondorioetarako eta bereziki nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiei lotutako eraikuntzen edo instalazioen ezarpenari dagokionean, nekazaritza arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundi Txit Goreneko Departamentuaren baldintzetara egokitu beharko dute. Jarduera-lizentzia lortu behar duten abeltzaintzako ustiategi berriek, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen 515/2009 Dekretuan, ezarritakoa bete beharko dute. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusitako jarduera-lizentzia lortu behar izatetik libre dauden jardueren zerrenda ezarri zuen 165/1999 Dekretuaren, martxoaren 9koaren, arabera, jarduera-lizentzia lortu behar izatetik libre dauden ustiategiek Dekretu horren beraren IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

3. Gutxieneko partzela eta partzelazioa:

Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berriaren ezarpenari atxikitako lursailaren edo lursailen gutxieneko azalera, oro har, hektarea batekoa (1 ha) izango da.

Ez da onartuko hektarea bateko (1 ha) baino azalera txikiagoko finkak eratuko dituzten finka-banaketa edo -zatiketarik, alboko beste partzela batzuetara erantsiko direla bermatzen ez bada behintzat. Edonola ere, jatorrizko finka ez da hektarea bateko (1 ha) baino azalera txikiagoarekin gelditukо.

4. Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza orokorrak:

a) Debekaturik daude nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiari lotu gabeko familia bakarreko etxebizitza, bi familiakoa eta etxebizitza kolektiboa erabilerak.

b) Eraikuntzek araudi honetan eskatutako baldintza orokorrak beteko dituzte.

c) Lehendik dauden etxebizitza-eraikinen handitzea, hobetzea, konponketa edo finkapena:

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategian bizitegi-erabilerako baserri edo eraikinen bat dagoenean, horren azalera egun duen oinplano-okupazioaren % 20 handitu ahal izango da

3.6.2. SECCIÓN 2.ª Condiciones particulares de las edificaciones y su ubicación en las diferentes zonas de suelo no urbanizable

Artículo 118. Explotaciones agroganaderas.

1. Definición:

Se entiende por tal, el conjunto organizado de bienes y derechos para la explotación del suelo rural.

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

— Actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos en vivero, los micológicos y los hidropónicos.

— Las actividades ganaderas incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura y las de las granjas dedicadas a la incubación de huevos y la cría de animales para peletería o la producción de especies cinegéticas.

— Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.

No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:

— Las empresas auxiliares agrarias, que no poseyendo tierras, cooperen en la producción agraria mediante venta o prestación de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio empleado usualmente.

— Los criaderos de animales de compañía.

2. Tramitación:

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y, particularmente, en lo referente a la implantación de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agroganaderas deberán ajustarse al condicionado del Departamento de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

3. Parcela mínima y parcelación:

La superficie mínima de terreno o terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera será, con carácter general, de 1 ha.

No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den, como resultado, fincas con superficie inferior a 1 has salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes. De cualquier manera, la finca matriz no podrá quedar con una superficie inferior a 1 ha.

4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

a) Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar o colectiva no vinculada a la explotación agroganadera.

b) Las edificaciones cumplimentarán las condiciones generales exigidas en esta normativa.

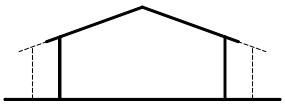
c) Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de vivienda existentes:

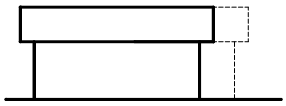
— Cuando exista ya un caserío o edificación de uso residencial en la explotación agroganadera, se podrá ampliar con una superficie máxima de 20 % de la actual ocupación en planta y

EK\CV GAO-I-2018-07902

eta eraikigarritasuna % 50 gehienez ere; handitzean, egungo baserriaren profilari eutsiko zaio, honako eskema hauen arabera.

un 50 % de la edificabilidad, con desarrollo que mantenga la línea de perfil del actual caserío según los siguientes esquemas.





— Handitze horren premia nekazaritzako eta abeltzaintzako unitateak dituen ustiapen arloko beharren arabera justifikatuko da.

— Lanen ondorengo eraikuntzak gehienez ere hiru etxebizitza izango ditu egungo baserrietan eta banaketarik egingabe jatorrizko partzelan betiere.

— Bestelako erabileretara xedatutako eraikin lagungarriak, batez ere, eraikin nagusiaren barruan edo hari atxikirik ipiniko dira, eta horien eraikuntzan eraikin nagusi horrekin bat etorriko diren material eta konponbide arkitektonikoak erabiliko dira.

— Erosotasunagatik edo osasungarritasunagatik, ukuiluak, haztegiak edo antzeko eraikinak bizitegi-erabileretatik bereizi beharko balira, bakarturik ipintzea baimenduko da.

— Eraikinen handitze, zaharberritze edo eraberritzeek berekin ekarriko dute hurbilean dituen txabolak, behin-behineko eranskinak eta teilapeak desagertzea, eta, horrela, multzo osoaren eta ingurunearen itxura hobetuko da.

— Katalogoan sartutako elementu interesgarriren bat izanez gero, bestalde, mantendu edo berrerabili egin beharko da, baldin eta lehengo eraikinaren ordezkoa egiten bada. Kasu horretan, eraikina lehengo leku berean berreraikiko da.

d) Erortzeko zorian dauden etxebizitzen berreraiketa.

2/2006 legearen premiazko neurrein, ekainaren3-ko. 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluan finkatutakoaren arabera, baserria izango da honako baldintzak guztiak betetzen dituen eraikina:

a. Isolatutako eraikina izango da, eta haren erabilera nagusia, etxebizitza.

b. Gutxienez, etxebizitza bat izango du iada, Jabetza-erregistroaren arabera.

c. 1950-eko urtarrilaren 1-a baino lehenagoko lehenengoz okupatzeko lizentzia izango du edo etxebizitza-okupazio hori jasotzen duen dokumentu bat.

Berreraikuntzarako, nahitaezko honako baldintzak bete beharko ditu:

— Erortzeko zorian dauden etxebizitzetara xedatutako eraikuntzak berreraiki egin ahal izango dira, baldin eta kokaturik dauden partzela gutxienez 1,5 hektareakoa bada. Gehienez ere bi etxebizitza izango dira ustiategi bakoitzeko, bi familiako eraikuntzan.

— Ez dira inola ere baimengarri izango jatorrizko eraikuntzen gailurrera iristen ez diren horma-hondakinak, ez eta, oro har, eraikinaren oinplano orokorra ezagutzen edo eraikinaren benetako eraikigarritasuna oso-osorik antzematen uzten ez duten gainerako hondakinak ere.

Ez da inolaz ere baserrien birgaitze modura hartuko, lehenago legez bizitegi-erabileretara xedatu ez diren lurzoru urbanizaezineko eraikinak bizitegi-erabilerarako berritu edo birgaitzea.

— Berreraikuntza, gehienez ere, lehendik zegoen eraikinari eta araudi honetako III. Atalean adierazitako baldintza orokorrei egokituko zaie.

— Se justificará la necesidad de ampliación en función de las necesidades de explotación de la unidad agroganadera.

— La edificación resultante tendrá un máximo de tres viviendas y no supondrá ninguna división parcelaria.

— Las construcciones auxiliares, destinadas a otros usos, se dispondrán, preferentemente, englobadas o adosadas al edificio principal y, en su construcción, se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquel.

— Las construcciones que, por condiciones de confort o salubridad, como establos, granjas o similares, hicieran necesaria una separación de los usos residenciales, será autorizados en disposición exenta.

— Las ampliaciones, restauraciones o renovaciones conllevarán la desaparición de txabolas, añadidos precarios y tejavanas próximos al mismo, de forma que mejore el aspecto del conjunto y su entorno.

— Por otra parte, en caso de existir elementos de interés incluidos en el catálogo, deberán conservarse o reutilizarse, siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este supuesto, el edificio se reconstruirá en la misma ubicación.

d) Reconstrucción de viviendas en ruina.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 9 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes de la Ley 2/2006, se entenderá por caserío los edificios que cumplan acumulativamente las siguientes condiciones:

a. Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.

b. Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad.

c. Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de enero de 1950.

Para su reconstrucción, será preceptivo cumplir los siguientes requisitos:

— Podrá reconstruirse aquellas edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren en ruina, siempre que la parcela en la que se sitúa alcance una dimensión mínima de 1,5 has. El máximo será de dos viviendas por explotación, en edificación bifamiliar.

— En ningún caso será autorizables los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble general ni permitan reconocer la edificabilidad real total de éste.

En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos, la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad.

— La reconstrucción se ajustará, como máximo, a la edificación preexistente y a las condiciones generales que se señalan en la Sección III de la presente normativa.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Berreraikuntzaren kokapena aldatu egin ahal izango da, baldin eta arrazoi higieniko-sanitarioengatik edo paisaiari lotutakoengatik aldatzea gomendagarri bada.

— Berreraikuntzak berarekin ekarriko du partzelan kokaturik dauden txabolak edo behin-behineko eranskinak desagertzea.

Baserriak berreraikitzeko obra lizentziaren egilesteak honakoak beharko ditu (2/2006 Legearen 30,4 art.).

a. Jendaurreko informazioan ipiniko da 20 Eguneko gutxieneko epean.

b. Ezusteko kasuan, ezinbestean edo desjabetzeko okupazioko kasuetan, berreraikuntzan parte hartuko duten edo berreraikuntza hori onartzera bideratuko duten gertakari eta baldintzak ezagutzen dituzten erakunde eta elkarteen informeak bilduko dira.

e) Lehengo eraikinen ordezkapena.

— Osasun-, ingurumen- edo paisaia-arrazoien arabera, egungoak ez bezalako lekuetan ipini ahal izango dira.

— Ezaugarri fisikoetan, eraikuntza berrietarako finkatutako zehaztapenetara, artikulu honen 5., 6. eta 7. ataletan adierazitakoetara, egokituko dira.

5. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berrien ezarpena:

Artikulu honen 1., 2., 3. eta 4. (a eta b) ataletan ezarritako baldintzetara egokituko dira. Horrez gain:

A. Baratzezaintzako eta abeltzaintzako ustiategi bati lotutako eraikuntza-lizentzia, ekonomia-ustiapenaren titularrak eta arduradunak ohiko etxebizitza modura erabili behar duenean bakarrik eman ahal izango da. Horretarako, eskatzaileak dagokion lurralde historikoko nekazaritza departamenduaren aurretiko baimena eskatu beharko du, gutxienez, honako gai hauek egiaztatuz:

a) Ustiategiak era autonomoan bideragarritasun ekonomikoa izateko gutxieneko baldintzak betetzen dituela.

b) Eskatzailea dagokion Gizarte Segurantzako erregimen berezian afiliaturik dagoela gutxienez eskaera-data baino urtebete lehenagotik.

c) Aurkeztutako azken errenta-aitorpenean, eskatzailearen sarrera arrunten %50etik gora baratzezaintzako edo abeltzaintzako jardueren ustiapenetik datorrela.

B. Aurreko zenbakian aurreikusitako baimena alde batera utziz edo baimen horren kontra emandako lizentziak guztiz baliogabeak izango dira.

C. Dena dela, lurzoru urbanizaezinean bizitegi-erabilerarako eraikuntza-lanak baimentzen dituzten lizentziak, honako baldintza legal hau betetzearen mende egongo dira: erabilera hori dagokion baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiategi ekonomikoari edo landa-garapenari dagozkion bestelako erabilerei etengabe loturik egotea, gutxienez hogeita bost urtetan. Era berean, baratzezaintzako edo abeltzaintzako erabilerekiko lotura egiaztatzen duten partzelak, baimendutako eraikinari loturik gelditu dira, bai hirigintza alorrean, bai eta erregistroan ere.

D. Baldintza legala hausteak bizitegi-erabileraren hirigintza alorreko legezkotasunik eza ekarriko du eta eraikina edo eraikuntza antolamenduz kanpo ipintzea; egoera bata zein bestea Jabetza Erregistroan idatziko dira, legez dagozkien eran eta jabetzaren kontura.

E. Lege-haustea gertatzean, Udalak sortutako lizentziaren iraungipena adierazi beharko du, aurrez iraungipena jasango duen titularra entzunez eta kalte-ordainketarako inolako eskubiderik gabe.

F. Artikulu honetan ezarritakoaren ondorioetarako, dagokion lurralde historikoko nekazaritza departamentuak Udalari

— Podrá modificarse su ubicación si, por razones higiénico-sanitarias o paisajísticas lo hicieran recomendable.

— La reconstrucción conllevará la desaparición de txabolas o añadidos precarios que se ubiquen en la parcela.

El otorgamiento de licencia de obras de reconstrucción de caseríos requerirá (Art. 30, 4 Ley 2/2.006):

a. Sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días.

b. En los supuestos de reconstrucción por causa de caso fortuito, fuerza mayor u ocupación expropiatoria, se recabarán los informes pertinentes de los organismos o instituciones que hubieran intervenido o tuvieran conocimiento de los hechos y circunstancias que hacen posible autorizar la reconstrucción.

e) Sustitución de las edificaciones existentes.

— Podrán ubicarse en emplazamientos diferentes a los actuales en función de razones sanitarias, ambientales o paisajísticas.

— En sus características físicas se ajustará a las determinaciones fijadas para las nuevas edificaciones, que se señalan en los apartados 5, 6 y 7 del presente artículo.

5. Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

Se ajustarán a las condiciones establecidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 (a y b) del presente artículo. Y además:

A. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50 % de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

B. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

C. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

D. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

E. Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.

F. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente

EK\CV GAO-I-2018-07902

jakinaraziko dio Ustiategien Erregistroan baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiategi ekonomiko horri dagokion idazpenean jasotako edozein aldaketa.

6. Bizitegi-erabilerak nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berrietan:

Gehienez ere hiru (3) etxebizitza baimentzen dira ustiategi bakoitzeko, honako baldintza hauetan:

— Oinplano-okupazioa: 100 m^2 gutxienez.

Gehienez: 200 m^2 familia bakarreko etxeetan.

400 m^2 bi familiakoetan.

Altuera maximoa: 7m.

Profila: Behe solairua + 1 + teilatupea.

— Oinplano-okupazio horren barruan daude eraikin berriaren barruan kokatuko diren erabilera lagungarriak, garajeak, lanabesetarako biltegiak, etab.

— Ezarpen horietan debekaturik egongo da eraikuntza nagusitik kanpo txabolak, teilapeak, etab. eraikitzea, eta, era berean, eraikin berriak berarekin ekarriko du partzelan egon daitezkeen mota horretako eraikuntzen desagerpena ere.

— Eraikin horietan beraietan baimendurik dago landa-turismoko erabilerak ezartzea.

— Behar-beharrezko zerbitzuak izan beharko dituzte: ura, saneamendua, elektrizitatea, etab.

— Lurzoru Urbanizaezinaren Kalifikazioan dagokion planoan mugatutako nekazaritzako eta abeltzaintzako eremu orokorrean bakarrik ipiniko dira.

7. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi izatera xedatutako eraikuntzak.

a) Zuzenean nekazaritzako ustiapen-erabileretara eta erabilera horien erabilera osagarri eta lagungarrietara –bizitegi-erabileretara izan ezik– xedatutako eraikin finko edo egonkor guztiak hartuko dira kontuan; hala nola, zalditegiak, ukuiluak, sotoak, lastategiak, siloak, laborantzako makinak gordetzeko eraikinak, etab.

b) Araudi hau onartu aurretik erabilera horietara xedaturik zeuden eta «antolamenduz kanpokotzat» jo ez dituzten lehengo eraikuntzak finkatutzat hartuko dira.

Handitze edo ordezkatze ondorioetarako, artikulu honen 7c atalean adierazi diren baldintzak, bizitegi-erabilerarik gabeko nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategietara xedatuko diren eraikin berrietarako ezarritakoak, aplikatuko dira.

c) Bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara eta abeltzaintza ustiategira xedatutako eraikin berriak.

Artikulu honen 7.a atalean ezarritako erabileretara xedatuko diren eraikin berriek honako baldintza hauek beteko dituzte:

— Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 10.000 m^2.

— Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen % 15, gehienez ere 1.000 m^2 gainditu gabe.

— Gehienezko garaiera: 7,00 m.

— Eraikinaren gehieneko luzera: 40,00 m.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuan eta landazabalean bakarrik kokatuko dira.

Baldintza higieniko-sanitario egokiak eta honako Arau hauetan ezarritako bilketa- eta arazketa-eskakizunak bete izana bermatu beharko dira.

Gutxieneko tarteak (515/2009 Dekretua).

d) Berotegien ezarpena.

Honako baldintza hauetara egokituko da:

informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

6. Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

Se autoriza un máximo de tres (3) viviendas por cada explotación, en las siguientes condiciones:

— Ocupación en planta: Mínima 100 m^2.

Máxima: 200 m^2 en unifamiliares.

400 m^2 en bi/trifamiliares.

Altura máxima: 7 m.

Perfil: PB + 1 + BC.

— En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.

— No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de txabolas, tejavanas, etc. fuera de la edificación principal y, así mismo, la nueva construcción conllevará la desaparición de este tipo de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

— Se autoriza la implantación de usos de agroturismo en estas mismas edificaciones.

— Deberán disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. necesarios.

— Se ubicarán, exclusivamente, en la zona agroganadera general delimitada en el correspondiente plano, Calificación del suelo no urbanizable.

7. Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.

a) Se consideran todas las construcciones de carácter fijo o estable destinadas directamente a usos de explotación agraria y a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, bodegas, pajares, silos, edificaciones para guarda de maquinaria agrícola, etc. a excepción de los usos residenciales.

b) Se entenderá consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, destinadas a estos usos y no declaradas «fuera de ordenación».

A efectos de ampliación o sustitución, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones destinadas a explotaciones agroganaderas sin uso residencial que se señalan en el apartado 7c del presente articulo.

c) Nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales y destinadas a la explotación ganadera;

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos establecidos en el apartado 7.a del presente artículo, cumplirán las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de la parcela receptora: 10.000 m^2.

— Ocupación máxima: 15 % de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m^2.

— Altura máxima: 7,00 m.

— Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

Se ubicarán exclusivamente en la zona agroganadera y campiña.

Se deberán garantizar condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en las presentes Normas.

Separaciones mínimas (Decreto 515/2009).

d) Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuan eta landazabalean kokatu ahal izango dira, ahal izanez gero eremu begi-bistakoenetan eta herritarrei zeruertz-lerroan paisaia ikusteko aukera gehien ematen dienetan ipini gabe.

— Solairu bakarra izango dute eta gehienez ere 4,00 metroko garaiera.

— Partzelako muga arteko tartea 3,00 metrokoa izango da eta beste landa-finketako eraikinetarainokoa 20,00 metrokoa.

— Berotegiak, gehienez ere, partzela hartzailearen % 50 hartuko du.

— Berotegien eremua 2.000 m^2tik gorakoa denean, dagokien proiektuan adierazi eta paisaiaren gaineko eragina arintzeko neurriak aplikatu beharko dira.

— Ahal den neurrian, berotegiak paisaian txertatzen lagunduko duten hesiak eta bestelako baliabideak erabiliko dira.

— Ustiategian sortutako landare-hondakin guztiak tratatzeko adinako konpost-instalazioa izango dute.

— Sortutako gainerako hondakin solidoak ingurumenean kutsadurarik edo kalterik eragiteko arriskurik gabe biltegiratu eta indarrean dagoen araudiaren arabera kudeatuko dira; debekaturik egongo da, ordea, hondakin horiek aire librean erretzea.

119. artikulua. Nekazaritzako erabilera profesionalizatu gabeak. Lehengo laborantza-unitateak.

1. Halakotzat hartuko dira ustiatzailea bera bakarrik mantentzeko adinakoak ez diren nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak.

2. Lizentzia- eta eraikuntza-baldintzak. Txabolak:

— Edozein obra egin aurretik dagokion Udal Lizentzia behar izango da. Baldintzapean emango da eta Udaletxeak finkatu ahal izango ditu ezaugarriak eta erabiliko diren materialen kolorea, baita eraikinaren eta paisaiaren estetikari lotutako beste hainbat neurri ere. Dena dela, paisaian eragin gutxien izango duen partzelaren gunean kokatuko da. Lizentzia partzelaren jabeak eskatu beharko du jabetzaren tituluaren fotokopia aurkeztuaz, kokapen-planoa 1:5.000 eskalan eta partzelaren planoa 1:1.000 eskalan gutxienez, non txabolaren kokapenaren proposamena zehaztuko den.

— Erabilera bakarra onartuko da: aisialdirako baratze edo lorategia.

— Debekaturik dago partzela horiek karabanak, kanpadendak, aparkaleku iraunkorrak, ibilgailu-garbitegiak, arropa-esekitokiak eta dagozkien helburuekin bat ez datozen gainerako guztiak instalatzeko erabiltzea.

— Eraikinari buruzko baldintzak: partzela bakoitzean, 3 x 4,5 metroko txabola bakar bat eraiki ahal izango da; hots, 13,50 m^2ko azalera eraikia, sarreran 3 x 2,5 metroko atariarekin. Txabolak solairu bakar bat izango du, eta gehienez ere 4,00 metroko garaiera. Barruan ez du elektrizitaterik, ez txorrotako urik, ez inolako ur-huste motarik izango.

— Eraikinaren edozein puntutik partzelaren mugarako distantzia 5m-koa izango da eta 10 m-koa bide publiko eta ur-ibilguetara.

— Txabola ez da etxebizitza gisa erabiltzerik izango, ez modu iraunkorrean, ezta asteburuetan ere. Txabola lanabesak, erremintak, tresnak, haziak, aleak, eta partzelak aisialdi aktiborako baratze modura ustiatzearekin zerikusi zuzena duten elementu eta produktuak gordetzeko erabiliko da.

— Debekaturik dago itxituretan eta partzelako bereizketetan fabrika-obrak, hormatxoak, zintarriak, etab., eraikitzea. Itxiturak nahiz bereizketak landareez egin beharko dira nahitaez.

— Se podrán ubicar en la zona agroganadera y campiña, procurando evitar su localización en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

— Se desarrollarán en una sola planta y la altura máxima será de 4,00 m.

— La separación al límite de parcela será de 3,00 m y a las edificaciones situadas en otras fincas rústicas de 20,00 m.

— La ocupación máxima del invernadero respecto a su parcela receptora será del 50 %.

— En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m^2., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

— Se incluirán en la medida de lo posible setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.

— Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.

— El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de producir contaminación ni daños ambientales y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

Artículo 119. Usos agrarios no profesionalizados. Unidades de cultivo existentes.

1. Se entenderá como tales los aprovechamientos agroganaderas de terrenos cuya explotación es insuficiente para el mantenimiento exclusivo de su explotador.

2. Condiciones de licencia y edificación. Txabolas:

— Todas las obras deberán ser precedidas de la oportuna Licencia Municipal, la cual será concedida en precario 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 del paisaje. En cualquier caso, la misma se situará en aquel lugar de la parcela en la que la afección al paisaje sea mínima. La licencia deberá ser solicitada por el dueño de la parcela aportando fotocopia del título de propiedad, plano de situación de la parcela a escala 1:5.000 y plano de la parcela a escala 1:1.000 como mínimo, donde figure la ubicación propuesta para la txabola.

— El único uso que se admite será el de huerta-jardín de ocio.

— Queda prohibida la utilización de las parcelas para la instalación de caravanas, tiendas de campaña, parking permanente, lavado de vehículos, tendederos de ropa y todos aquellos casos que no sean concordantes con sus fines.

— Condiciones de la edificación: Solamente se autoriza la construcción de una chabola por parcela de 3 x 4,5 m; es decir, de 13,50 m^2 de superficie construida con un porche en la entrada de 3 x 2,5 m. La chabola sólo tendrá una planta con una altura máxima de 4,00 m, sin cimentación alguna. No podrá disponer en su interior de electricidad, agua corriente, ni cualquier tipo de evacuación de aguas.

— 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.

— La chabola no podrá utilizarse como vivienda ni permanente ni para fin de semana. La chabola servirá para guardar aperos, herramientas, utensilios, semillas, simientes, etc. y aquellos elementos o productos que tengan relación directa con el aprovechamiento de las parcelas como huertas para ocio activo.

— Se prohibe la construcción de obras de fábrica, muretes, bordillos, etc. en cierres y separaciones de parcela. Estos serán obligatoriamente de tipo vegetal.

EK\CV GAO-I-2018-07902

— Egun dauden, ezaugarri horiek dituzten udal-lizentzia gabeko eraikuntza guztiak, Plan orokor hau onartu eta urtebeteko epean (urte 1) heuren egoera legeztatu beharko dute, ordenantzetara egokituaz. Legeztatzen ez badira, antolamenduz kanpokotzat hartuko dira eta Udalak heuren eraispena gauzatu ahal izango du jabearen kontu.

120. artikulua. Basogintzako erabilerak.

Mendia azaleko oinarritzat duten baso-jarduketak, zura eta egurraren erauzketak, landareen eta fruitu edo hazien ekoizpena edo/eta bilketa, eta erauzketa-jarduketak, meatzaritza eta hidrologia-erauzketak kenduta.

Zuhaitz-landaketa handiak «Lurzoru Urbanizaezinaren Kalifikazioa» planoan mugatutako «baso-eremuetan» egingo dira. Aldez aurretik, ordea, gai honetan eskumena duen Foru Aldundi Txit Goreneko Departamenduaren txostena eskatuko da.

Horrela, basoen landaketa, gauzatu nahi den gunea edozein dela eta, besteak beste, eskumena duen Administrazioak finkatutako irizpide orokorretara egokituko da (dagokion foru-aldundiaren departamentuak edo kasuan kasu, heuren eskuhartzea beharrezkoa den erakundeak finkatutakoak), baita landaketen gutxieneko tarteei dagokienez ere aldameneko partzelekiko eta beste finketan daude eraikinekiko.

Tresnak eta produktuak biltzenko eta gordetzeko eraikinak eraiki ahal izango dira honako ezaugarriekin:

— Okupazio maximoa: 60 m^2. solairu bakarrean garatua eta 4,00 m-ko altuera maximoarekin.

— Elektirizate eta saneamenduko instalakuntzak debekatzen dira.

— Lizentzia beti baldintzapean egingo da urtebeteko epean (urte 1) gehienez. Bankuaren abal baten gordailua eskatu ahal izango da, behin-behineko eraikinak eraisteko gastu posibleak eta horrekin azpiegituretan egin litezkeen kalteak beteko lituzkena.

Honako azpiegituak aurreikusiko dira: aterabideak, suaren kontrako lur-zerrendak, zaintza-dorreak (beharrezkoak balira) eta aukeran, itxiturak edo hesiak.

121. artikulua. Herri-lanei lotutako erabilerak.

1. Erabileretako eraikinak:

Komunikabide sistemak –zerbitzuguneak barne– edo zerbitzu-azpiegiturak –ur-hornidura, ur-saneamendu eta –arazketa, gas-hornidura, energia elektrikoa, telefonia, irratia, telebista eta titulartasuna publikoko beste batzuk– ustiatu eta mantentzeko instalazio eta eraikuntza lagungarriak hartuko dira herri-lanen erabileretako eraikintzat, landa-eremuan ezarri behar direnean eta Plan Orokor honek horien ezarpen-esparrua berariaz Sistema Orokortzat zehaztu ez duenean.

2. Partzela-ekarpena:

Ez da baldintza orokorrik ezarri, baina egin nahi duen lanaren arabera Udalak partzela-ekarpenari buruzko eskariak egin ahal izango ditu.

3. Tarteak:

Partzelaren muga arteko tartea 5,00 metrokoa izango da gutxienez.

Horrez gain, indarrean dagoen legediak kasu bakoitzean ezarritakoa eta, horregatik, eraikin mota bakoitzari adierazitakoak ere aplikatuko dira.

— Todas las edificaciones de estas características actualmente existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de 1 año desde la aprobación del presente Plan General, 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 120. Usos forestales.

Las actividades forestales, extracción de madera y leña, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.

Las plantaciones de arbolado de forma masiva se llevará a cabo en la zonas «forestal» delimitada en el correspondiente plano «Calificación del Suelo No Urbanizable». Previamente se solicitará el informe del Departamento de la Excma. Diputación Foral competente en la materia.

Así, las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan realizar, se ajustarán, entre otros, a los criterios generales establecidos por la Administración competente en la materia (el referido departamento de la Diputación Foral y, en su caso, a los de aquellos otros organismos cuya intervención fuera precisa) incluso en aspectos referentes a separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

Se podrán construir edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos con las características siguientes:

— Ocupación máxima: 60 m^2. desarrollados en una planta y con una altura máxima de 4,00 m.

— Se prohiben expresamente las instalaciones de electricidad o saneamiento.

— La licencia se realizará siempre en precario por un plazo máximo de 1 año. Se podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de las edificaciones provisionales, al margen de los que puedan establecerse por los posibles daños a infraestructuras.

Se preverán las siguientes infraestructuras: Vías de saca, fajas cortafuegos, torres de vigilancia (en el caso de que se consideren necesarias) y, opcionalmente, cercados o vallas.

Artículo 121. Usos vinculados a obras públicas.

1. Edificaciones comprendidas:

Tendrán esta consideración las instalaciones y edificaciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicación, incluidas las estacione de servicio, o infraestructura de servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas, suministros de gas, energía eléctrica, telefonía, radio, televisión y otros de titularidad pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como Sistema General por este Plan General.

2. Aportación de parcela:

No se establecen condiciones con carácter general, si bien, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones de aportación de parcela en función de la obra que pretende realizar.

3. Separaciones:

Se señala una separación mínima a los límites de la parcela de 5,00 m.

Además se aplicará la que establezca, en cada caso, la legislación vigente y, recíprocamente, las que se señalan para diferentes tipos de edificación.

EK\CV GAO-I-2018-07902

4. Eraikuntza-baldintzak:

Udalak egoki iritzitako eraikuntza-baldintza bereziak ezarriko ditu, hala dagokionean, ebazpen ziodunaren bitartez. Hala ere, modu orokorrean ezarritako honako arau hauek bete egin beharko dira.

5. Urbanizazioa:

Instalazioek sarbidea eta aparkalekua izan beharko dituzte, eta gutxieneko zuzkidura ere bai: plaza bat (1) 100 m^2 edo zatiki bakoitzeko.

Udalak paisaiaren gaineko eragina gutxituko duen zenbait baldintza betetzea eskatu ahal izango du, modu orokorrean ezarritako arauen arabera.

122. artikulua. Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko bizitegi-erabilera autonomoak.

Araudi hau onartu aurretik etxebizitza-erabilera baizik ez zuten eraikinetan bakarrik ezarriko dira, «antolamenduz kanpokotzat» jo gabeko eta nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuan eta landazabalean kokatutako eraikinetan, eta gehienez ere hiru (3) etxebizitza izango dituzte, 120 m^2-ko gutxieneko azalerarekin bakoitza, eraikinaren handitzean onartzen delarik % 25-ean.

Lehendik zeuden partzelak finkatu egin dira, eta bereizi ere egin ahal izango dira Araudi honen 102. 3 artikuluan ezarritako mugekin eta baldintzetan.

123. artikulua. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Titulartasun publikoko edo pribatuko ostalaritza, landa-turismoa eta kanpin instalazioen erabilerak hartu dira kontuan, horien instalazioa 128/1996 eta 210/1997 Dekretuetan xedatutakoari uztartuz.

Hori dela-eta, egungo ostalaritzako eta landa-turismoko instalazioak finkatu egin dira.

Instalazio berriak:

— Ostalaritzako eta landa-turismoko erabileren instalazioa lehengo eraikinetan:

Erabilera horiek udal-lizentziaz eraikitako eta «antolamenduz kanpokotzat» jo gabeko eraikuntzetan bakarrik ezarri ahal izango dira, honako baldintza hauetan:

Onartzen da lehenago adierazitako profilekin eraikina % 20 handitzea.

Ez da inolaz ere onartuko ukitutako finketan hektarea bateko (1,00 ha) baino azalera txikiagoko partzela berriak eratuko dituen bereizketarik, alboko beste partzela batzuetara erantsiko direla bermatzen ez bada behintzat.

Hektarea bateko (1 ha) baino gutxiagoko finketan dauden lehengo eraikinak finkatu egin dira, baina finka horietan ezin izango da bereizketarik egin.

Jarduera kokaturik dagoen partzelaren barruan aparkalekuak jarri beharko dira, gela bakoitzeko plaza bana (1) eta, jatetxeen kasuan, zerbitzu publikorako guneak dituen 10 m^2 bakoitzeko plaza bana (1) dituztela.

4. LAUGARREN TITULUA

INGURUMENA, PAISAIA ETA IZADIA BABESTEKO ARAUAK

124. artikulua. Ingurumenaren babesa eta integrazioa.

Oro har, arlo honetan indarrean dagoen legedian gaiari buruz xedatutakoa hartuko da kontuan. Edonola ere, dokumentu honetan jasotako ingurumena babesteko arauak, estatuko, autonomia-erkidegoko eta foru-lurraldeko legedia orokor eta sektorialen arabera Udalak onartu edo eguneratu beharko dituen berariazko Ordenantzekin osatu beharko dira, eta honako gai hauek hartu ahal izango dituzte: ingurumen atmosferi-

4. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en su caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos mediante resolución motivada. No obstante, deberán cumplimentarse las presentes normas establecidas con carácter general.

5. Urbanización:

Las instalaciones deberán de ir dotadas de acceso y aparcamiento, con una dotación mínima de 1 plaza cada 100 m^2 o fracción.

El Ayuntamiento podrá exigir una serie de requisitos que disminuyan el impacto paisajístico, de acuerdo con las normas establecidas con carácter general.

Artículo 122. Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.

Se implantarán únicamente en edificaciones existentes, con uso exclusivo de vivienda, con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, no declaradas «fuera de ordenación» y ubicadas en la zona agroganadera y campiña, siendo tres (3) el n.º máximo de viviendas con una superficie mínima cada una de ellas de 120 m^2, autorizándose una ampliación de la edificación del 25 %.

Se consolidan las parcelas preexistentes, pudiendo segregarse las mismas con los límites y en las condiciones establecidas en el art. 102, 3 de la presente Normativa.

Artículo 123. Usos terciarios.

Se consideran los usos de hostelería, agroturismo e instalaciones de camping de titularidad pública o privada, cuya instalación se vincula a lo dispuesto en los Decretos 128/1996 y 210/1997.

En este sentido, se consolidan las actuales instalaciones de hostelería y agroturismo.

Nuevas instalaciones:

— Instalación de usos de hostelería y agroturismo en edificaciones existentes:

Se autorizará la implantación de dichos usos, exclusivamente, en edificaciones construidas con licencia municipal y no declaradas «fuera de ordenación», con las siguientes condiciones:

Se admite una ampliación del 20 % de la edificación, con los perfiles señalados anteriormente.

En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas de superficie inferior a 1,00 ha, salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

Se consolidan las edificaciones existentes en fincas inferiores a 1ha, si bien, éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

Se deberá dotar de plazas de aparcamiento, dentro de la parcela en la que se ubique la actividad, a razón de 1 plaza por cada habitación y 1 plaza por cada 10 m^2. de zona de atención al público en el caso de restaurantes.

4. TÍTULO CUARTO

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

Artículo 124. Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia. En todo caso, las normas de protección ambiental contenidas en el presente documento deberán ser completadas con aquellas Ordenanzas de carácter específico que deban ser aprobadas o actualizadas por el Consistorio, de conformidad todo ello con la legislación general y sectorial de carácter estatal, autonómico y foral y podrán

EK\CV GAO-I-2018-07902

koaren babesa; berdeguneen eta Lurzoru Urbanizaezinaren erabilera; hondakinen bilketa eta tratamendua; zaraten eta bibrazioen kontrola; hondakin-uren kontrola; ingurumen arloko baldintzak eraikuntzetarako; paisaiari eta estetikari buruzko baldintzak; energia berriztagarrien erabilera; telekomunikazio-instalazioak, etab.

Egin nahi izango diren mota guztietako hondeaketetan, lanen titularrak landaretza naturala berrezarri beharko du, bai eta landareen lur-geruza ere, lanak direla-eta suntsiturik gelditu diren eremuetan. Neurri horiek berberak hartuko dira ibilbideak berregokitzean erabilerarik gabe geldidutako bide eta errepide zatietan, aldez aurretik lehengo bide-zorua kenduz.

Zaborrak eta hondakinak, oro har, dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira. Salbuespen gisa, Udalak baimendu diren obren barruan egindako betelanak eta lur-egokitzapenak onetsi ahal izango ditu, lurren jabeak nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko edota bere jabetzako lursailaren sestrak honako Arau hauetan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko eskatzen duenean. Horrelakoetan, aldez aurretik proiektu tekniko bat eginez baldin eta beharrezkotzat irizten bada, egin beharreko betelanak drainatze egokia eta ukitu litezkeen elementu naturalek edo eraikiek behar adinako babesa izatea, lanen ondorengo profilak lursailean txertatzea eta ukitutako eremuaren azalera lehengoratzea ziurtatu beharko da.

125. artikulua. Landa-eremuetako bide eta errepideak.

a. Lurzoru Urbanizaezinean dauden bide eta errepide publikoak, Komunikabideen Sistema Orokorrekoak izateko berariazko kalifikaziorik ez, baina artikulu honetan eskatutako baldintzak betetzen dituztenak, hartuko dira landa-eremuetako bide eta errepidetzat. Landa-bideak nagusiki, nekazariak heuren hustiategietara iristeko erabiliko dira eta nekazaritza, abeltzaintza eta baso-jarduketekin lotutako ibilgailuen zirkulaziorako. Baita irisgarritasuna bermatzeko ingurumenaren kontserbazioa helburutzat duten nekazarien jarduketaketekin, turismoarekin eta eskulanarekin lotutakoak alegia.

b. Bide eta errepide berriak, herri-onurari edo gizartearen interesari lotutako irizpideetan oinarriturik bakarrik baimenduko dira, edota antolamenduz kanpokotzat jo gabeko lehengo eraikuntza partikularrei sarbidea emateko, beste aukerarik ez dagoenean; baina aldez aurretik ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterketa laburtua egin beharko da, Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko 3/98 Lege Orokorraren arabera.

Errepidea irteerarik gabeko gunean amaituz gero, amaiera horretan ibilgailuek maniobrak egiteko modua izatea bermatu beharko da. Era berean, bi ibilgailu gurutzatzeko edo norabidez aldatu ahal izateko zabalguneak ere ipini beharko dira gutxienez 300 metrotik 300 metrora, nabarmenki ezinezkoa ez bada behintzat.

Udalak landa-eremuetako egungo bide- eta errepide-sarea hobetu eta handitu egin ahal izango du, bai zuzenean, dagozkien obra arrunten proiektuak eginez –horiek beraiekin ekarriko dute herri-onuraren aitorpena ukitutako lursailak desjabetzeko ondorioetarako–, bai eta bide eta errepide horiez baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berrien baimena errepideak hobetu eta handitzeko ezinbesteko eskakizunak betetzearen baldintzapean jarriz ere.

c. Lurzoru Urbanizaezinean eraiki nahi izango diren landa-erabilerez kanpokoetara xedatutako eraikuntza berriek zehaztutako bide edo errepide publikoren batetik izan beharko dute sarbidea eta bide horietatik gutxienez 10 metrora eta gehienez ere 100 metrora kokaturik egon beharko dute.

abarcar los siguientes aspectos: Protección del medio ambiente atmosférico, uso de zonas verdes y del Suelo No Urbanizable, recogida y tratamiento de residuos, control de ruidos y vibraciones, control de aguas residuales, condiciones ambientales para las edificaciones, condiciones paisajísticas y estéticas, utilización de energías renovables, instalación de telecomunicaciones, etc.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el relleno y acondicionamiento de tierras realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

Artículo 125. Carreteras y caminos rurales.

a. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones; pero que reúnan las condiciones exigidas en este Artículo. El uso preferente de los caminos rurales será el acceso de las y los agricultores a sus explotaciones, la circulación de vehículos relacionada con el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, así como aquellas actividades complementarias turísticas y artesanales ejercidas por las personas agricultoras en sus explotaciones agrarias y las que tengan por objeto la conservación del medio natural.

b. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación, siempre que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán ensanchamientos que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes –que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados–; bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

c. Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos definidos, y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Era berean, eraikuntza horietarako sarbidea, asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 4,00 metroko zabalera dituzten bide edo errepideetatik egin beharko da, gehienez ere % 15eko aldaparekin.

Izaera pribatuko erabileretara xedatutako lehengo eraikinetarako sarbideen kasuan, aipatutako baldintzetakoren bat bete beharrik ez izatea onartu ahal izango da, baldin eta baldintza hori betetzea oso zaila edo ezinezkoa bada.

Landa-erabileretara xedatutako eraikin berriak bide edo errepide horietatik 10,00 metrora egongo dira gutxienez.

d. Bide eta errepideetatik paisaia ikusteko egokiera izatea babesteak eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukerak murriztea eragin dezake.

e. Nolanahi ere, lehengoak izan edo berriak, aipatutako eraikuntzak, besteak beste, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretuan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuan, ezarritako irizpideetara egokitu dira.

126. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

Debekaturik dago Lurzoru Urbanizaezinean pistak egitea, zertarako egin behar diren justifikatzen ez denean, pista egiteko helburua landa-eremua ustiatzeko jarduerekin bat ez datorrenean edota baimendutako obra- edo eraikuntza-lanen barruan ez dagoenean.

Irteerarik gabeko pistetan, biraketa-guneak ipini beharko dira 1.000 metrotik 1.000 metrora eta, gutxienez, pistaren azken muturrean.

127. artikulua. Lur-azaleko uren babesa.

Plan Orokor honetan aurreikusitako jarduketak, jabari hidrauliko publikoari eta jabari horren zortasun- eta polizia-guneari dagozkienak, ibaien egoera mantentzea edo lehengoratzea lortu nahirik egingo dira, eta horrek berarekin ekarriko du EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak ezarritako zehaztapenak, tarteak eta erabilerak errespetatzea eta zehazki, kasu guztietan, erabilerei dagokienez, aipatutako Plan Hidrologikoaren 53. artikuluan ezarritakoa errespetatuko da:

Lehentasunezko fluxu-eremuan Ur arloko Administrazioak bakarrik baimendu ahal izango ditu eremu horretan baimentzen diren erabilera eta jarduerak, beti ere, euri-jasekiko ahulezia aurkezten ez badute eta gunearen hustubide gaitasun garrantzitsuaren murrizketa suposatzen ez badute. Horrela, izaera orokorrarekin, eremu horretan ezingo dira baimendu:

a) Garajeak eta sotoak.

b) Kanpaldiak, inongo kasuan.

c) Eraikin berriak, edozein dela horien erabilera, eskolak edo osasun-zentroak, zahar-egoitzak edo urritu-psikiko edo fisikoentzat egoitzak, suhiltzaile-parkeak, Babes Zibilaren zerbitzurako instalakuntzak, gasolindegiak, abeletxeak edo animali-haztegiak barne.

d) Kontsolidazio-lanak, bolumenaren handitzea, modernizatzeko edo desjabetza-balioa handitzeko obrak edo euri-jasekiko ahulezia handiagoa duten eraikuntzen erabilerak, higiene, apaingarri eta eraikinaren kontserbaziorako konponketa txikiak izan ezik.

e) Iragazkorrak ez diren negutegiak, itxiturak eta hesiak, hala nola, edozein motako fabrikazko horma-itxiturak.

f) Edozein motako material edo hondakinekin egindako betelan eta metaketak, batez ere hustubidearen murrizketa esanguratsua dakartenean, kutsadura eragin dezaketenean edo jabari publiko-hidraulikoaren degradazioa eragin dezaketenean edo eta flotatu edo arrastatuak izan daitezkenean drenai eta zubien obretan trabak eraginez.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 4,00 m, siendo la pendiente máxima del 15 %.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10,00 m de estas carreteras o caminos.

d. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos podrá ser objeto de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

e. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la el D.F. 1/2.006, de 6 de junio, Texto Refundido de la N.F.I de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Artículo 126. Pistas para vehículos.

Se prohíbe la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios de giro, cada 1.000 m y en todo caso, en su extremo final.

Artículo 127. Protección de aguas superficiales.

Las actuaciones previstas en el Plan General que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones de los cursos fluviales, lo que incluirá el respecto por las determinaciones, distancias y usos establecidos en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental y la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. y más específicamente en cuanto a los usos se atenderá en todo caso a lo dispuesto en el art. 53 del Plan Hidrológico citado:

En la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizados por la Administración Hidráulica los usos y actividades permitidos en esta zona que no presenten vulnerabilidad frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. Consecuentemente, con carácter general en esta zona no podrán ser autorizados:

a) Garajes y sótanos.

b) Las acampadas, en ningún caso.

c) Nuevas edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluyendo centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.

d) Obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación o el cambio de uso de edificaciones existentes que comporten un aumento de la vulnerabilidad frente a las avenidas, a excepción de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica de cualquier clase.

f) Rellenos y acopios de materiales o residuos de todo tipo, máxime cuando puedan ocasionar una reducción significativa de la sección de desagüe, provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y/o flotar o ser arrastrados provocando la obstrucción de obras de drenaje y puentes.

EK\CV GAO-I-2018-07902

g) Ubideari paralelo doazen azpiegitura linealen diseinua, saneamendua ur-hornikuntza eta lurrazpiko beste kanalizazioak izan ezik. Dena den, konponbide bideragarria ez dagoen toki zehatzetan izan ezik, jabari publiko hidraulikoaren zortasun eremutik kanpo kokatu beharko dira.

Uholdeak jasan ditzaketen polizia-guneetan baimenak eskatzeko, lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo, urbanizatutako lurzoru egoeran dagoen eremua Lurzoruaren Legearen testu bateginaren 12.3 artikuluaren arabera, xehetasunezko azterlan hidrauliko bat eskatu ahal izango da neurri zuzentzaileak zehaztu eta justifikatuko dituena, jarduketa ahalbidetzeko. Neurriak ingurumearekiko onargarriak izan beharko dute beti ere eta uholdeekiko arriskua eta ingurumenak duen arriskua ez handitu.

Izaera orokorrarekin, eremu hontan ezingo dira baimendu:

a) Garajeak eta sotoak, iragazgaitzak diren itxitura estankoekin egiten badira, aire-zuloak uholde-kotatik gora baditu eta sarrerak arrapala eta mailekin igotzen badira ezik.

b) Kanpaldiak, inongo kasuan.

c) Uholde handiengatik larrialdi kasuetan irisgarritasuna bermatua behar duten oinarrizko azpiegitura publikoak, hala nola, eskolak, osasun-zentroak, zahar-egoitzak edo urritu-psikiko edo fisikoentzat egoitzak, suhiltzaile-parkeak, Babes Zibilaren zerbitzurako instalakuntzak.

d) Edozein motako material edo hondakinekin egindako betelan eta metaketak, batez ere hustubidearen murrizketa esanguratsua dakartenean, kutsadura eragin dezaketenean edo jabari publiko-hidraulikoaren degradazioa eragin dezaketenean edo eta flotatu edo arrastatuak izan daitezkenean drenai eta zubien obretan trabak eraginez.

Urbanizatutako lurzoruan, ezinezkoa den eta era egokian justifikatua dagoen kasuan izan ezik, bizitegi erabilera berriak 500 urteko birgertatze aldiaren ur-goraldiak hartuko ez dituen kotatik gora ipini beharko dira. Mugapen hori ahulezia erakusten duten eta Lurzoru Legearen testu bateginaren 12.2 artiluluan ipinitakoaren arabera, landa-lurzoru oinarrizko egoera duten lurretan topatu daitezken erabilera guztietara zabalduko da.

Osagai hidraulikoaren arabera Arautegiari dagokionez, 449/2013 Dekretua, azaroaren 19koa, EAEko Kautauriko eta Mediterraneoko isurialdeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Aroloko Planaren aldaketa behin betiko onartzen duen I eransinaren E Atalean finkatutako bete beharko da honako ataletan:

a. Oinarrizko arautegia.

b. Berariazko araudia, uholdeen aurkako babesari buruz.

b.1. Lurzoruaren erabileren arautegia uholdeak jasateko arrisku-mailaren arabera.

b.2. Lurzoru eta jarduketa arautegi orokorra uholdeak jasan ditzaketen areetan.

b.3. Lurzoru eta jarduketa arautegi zehatza lehentasunezko fluxu-eremuaren barruan dauden uholdeak jasan ditzaketen areetan.

b.4. Lurzoru eta jarduketa arautegi zehatza 100 urteko birgertatze aldiaren ur-goraldiarekin uholdeak jasan ditzaketen eta lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo dauden areetan.

b.5. Lurzoru eta jarduketa arautegi zehatza 100-etik 500 urterako birgertatze aldiaren ur-goraldiarekin uholdeak jasan ditzaketen areetan.

Ibaiertzeko landarediaren mantenimandua eta hobekuntza, okertsuak diren trazaduren diseinua, egun estalita dauden ubideen desestaltzea, ibligu zimurtsua duten ubideen mantenimendua, etab. bilatuko da kasu guztietan,

g) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce, con excepción de las de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas que en todo caso, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en el suelo que se encuentre en la situación de suelo urbanizado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:

a) Garajes y sótanos, salvo que se impermeabilicen con cierres estancos, dispongan de respiraderos sobre la cota de inundación y cuyos accesos se encuentren elevados mediante rampas o escalones.

b) Las acampadas en ningún caso.

c) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

d) Acopios de materiales o residuos de todo tipo, máxime cuando puedan ocasionar una reducción significativa de la sección de desagüe, provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico y flotar o ser arrastrados provocando la obstrucción de obras de drenaje y puentes.

En el suelo urbanizado, salvo imposibilidad material debidamente justificada, los nuevos usos residenciales deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Esta limitación se ampliará a todos los usos que resulten vulnerables en terrenos que se encuentren en situación básica de suelo rural según el artículo 12.2 del texto refundido de la Ley de Suelo.

En cuanto a la Normativa según la componente hidraulica, será de aplicación lo dispuesto en el Apartado E del Anexo I del Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea), en relación a los apartados siguientes:

a. Normativa básica.

b. Normativa específica sobre protección contra inundaciones.

b.1. Régimen de usos del suelo según su grado de inundabilidad.

b.2. Régimen general del suelo y actuaciones en las áreas inundables.

b.3. Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables incluidas dentro de la zona de flujo preferente.

b.4. Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por la avenida de 100 años de periodo de retorno situadas fuera de la zona de flujo preferente.

b.5. Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno.

Se buscará en todo caso el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Jarduketen baldintza hidraulikoek bideratze- eta babeslanak eginarazten dituztenean, bideratze- eta babes-lan horiek ingeniaritza biologikoaren teknika bigunak erabiltzeari lehentasuna emanez egingo dira.

128. artikulua. Lurpeko uren babesa.

Lurpeko urak kutsatzeko arriskuan dituzten eremu gisa kalifikatu dira Eusko Jaurlaritzak landu eta argitaratutako xedapen, dokumentu eta proiektuetan hala definitu diren Udalerriko lurzoruak.

Eremu horietan debekaturik dago duten toxikotasunagatik edo konposizio kimiko nahiz bakteriologikoagatik lurpeko urak kutsatzeko moduko isurketak sortzen dituzten jarduerak ezartzea; hala nola, hondakin-zabortegiak, zerbitzuguneak eta antzeko ondorioak eragiten dituzten beste hainbat.

Era berean, eremu horietan lurpeko urak kutsatzeko moduko hondakinak sortzen dituzten beste erabilera baimendu batzuen ezarpena, hala nola baimendutako nekazaritzako eta abeltzaintzako instalazioena edo etxebizitzen saneamendurako hobi septikoena, hartu beharreko babes-neurriak hartzearen eta lizentzia-eskaerarekin batera adierazitako arriskuari aurre egiteko proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatuko duen azterlan hidrologikoa aurkeztearen baldintzapean jarriko da.

129. artikulua. Fauna.

Energia elektrikoko sareek hegazti-faunaren babeserako neurriak izango dituzte, hegaztiek sareak jo eta elektrokutaturik hiltzea saihesteko.

Lurzoru Urbanizaezinean, partzeletako itxiturak basoko faunaren ibili librea ez galarazteko moduan egin beharko dira.

Lurzoru Urbanizaezinean, jarduketak mugatu egingo dira animalien araldi eta umatze-garaietan, batez ere faunarentzat interes berezia duten guneetan (ondo zaindutako baso autoktonoak, etab.).

Bide berriak egiterakoan, pasabide artifizialak ipiniko dira animalientzat, bide horiek animaliak ibili ohi diren eremuetan egiten badira.

130. artikulua. Paisaia-integrazioa.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektriko eta telefonikoetako elementuen ibilbideari eta itxurari dagokienean, paisaiaren gainean nahiz nekazaritzako eta basoko ustiapenen gainean izan dezaketen eragina minimizatzeko.

Paisaia berreskuratzeko jarduketek espezie autoktonoak erabiliko dituzte gehienbat eta lehengo pasaiak zituenaren antzeko itxurak, jarduketa geometrikoak saihestuz eta oro har ertz lausoetako baso-berritze eta landaketak eginez.

Egin beharreko ezpondatze-lanak ezpondak ahalik eta gehien etzanez egingo dira, azalera konkordun eta lakarrak dituztela, integrazio hobea lortu ahal izateko. Ezponda horiek egonkortu behar izanez gero, ahaleginak egingo dira egonkortzeteknika «biziak» erabiltzeko (zurkaizteak, abar-sortak, zurezko egiturak, horma berdeak, etab.). Eustormarik ipini behar izanez gero, elkarren gainean jarritako zimendatu gabeko harriz egiten saiatu behar da.

131. artikulua. Lurzoruaren egokitzapena.

Lurzoru Urbanizaezinean egin beharreko mota guztietako lur-egokitzapenak, horien artean hondeaketa, lur-erauzketa eta lur-mugimenduetatik sortutako lurrez edo hondakinez eginiko betelanak, Autonomia Erkidegoan Ingurumenaren Babesaz arduratzen den erakundeak baimendu beharko ditu udal-lizentzia lortu aurretik, «Hondakin geldoak eta geldotuak kudeatzeari» buruzko 423/1994 Dekretuan, azaroaren 2koan, eta dekretu hori garatzen duten xedapenetan ezarritako baldintzetan.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica.

Artículo 128. Protección de aguas subterráneas.

Se califican como áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas los suelos del Término Municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco.

En esas áreas, se prohibe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertidos de residuos, las estaciones de servicio y otras de efectos similares.

Asimismo, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas, se condicionará a la adopción de medidas de protección necesarias, y a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrológico que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 129. Fauna.

La instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

Se limitarán las actuaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

Artículo 130. Integración paisajística.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

Las actuaciones de restauración paisajística utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje preexistente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Artículo 131. Acondicionamiento del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable y entre ellos los rellenos con tierras o escombros, tierras procedentes de excavaciones, desmontes y movimiento de tierras, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el Decreto 423/1994 de 2 de noviembre, sobre «Gestión de Residuos Inertes e Inertizados», y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

EK\CV GAO-I-2018-07902

132. artikulua. Publizitatea.

1. Debekaturik dago kartelak, euskarriak eta, oro har, iragarki-panelak, «kanpoko publizitatea» delakoarenak, jartzea.

2. Debekatua dago, edozein lekutan egonik ere, elementu naturalen gainean margotutako publizitatea.

133. artikulua. Kutsaturik egon daitezkeen lurzoruak.

Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legearen 17. artikuluan kontuan hartutako kasuetan, lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena egin beharko da jarduera-ren bat ezarri edo handitzeko edota lurrak mugitzeko lizentzia lortu aurretik.

Bestalde, 1/2005 Legearen II. Eranskinean agertzen diren jarduera edo instalazioren bat jasaten ari diren edo jasan duten lurrak izan eta berrikuspen honetan kalifikazio aldaketa izango duten esku-hartze eremuetarako, berrikuspenaren behin betiko onarpena 1/2005 Legean ezarritako lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena lortzearen baldintzapean egongo da.

Azkenik, eta hau ere 1/2005 Legearen 17. artikuluko 1. eta 5. atalak aplikatuz, Udalak kontuan izan beharko du, lurzoruaren edozein kalifikazio HAPN behin betiko onartu ondoren aldatzen denean eta lurzoru hori kutsagarria izan daitekeen jarduera edo instalazioren bat jasaten ari denean edo jasan duenean, aldaketa hori behin betiko onartu aurretik ere lurzoru horren kalitateari buruzko adierazpena eskatu beharko dela, baldin eta aldaketa horri artikulu horren 7. atalean aurreikusitako salbuespenak aplikagarri ez bazaizkio behintzat.

5. BOSGARREN TITULUA

IZAERA SEKTORIALEKO ZENBAIT ARAU

5.1. 1. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA

134. artikulua. Hirigintza-oztopoak kentzea eta kendu beharra.

Honako Dokumentu honen garapenean landuko diren mota guztietako planek, Xehetasun Azterketek eta Urbanizazio Proiektuek, Lurralde Antolamendu eta Ingurugiro Sailaren 68/2000 Dekretuak, apirilaren 11koak –Hirigintza Oztopoak kentzeari dagokionean–, eta dekretu hori garatzen duen Araudiak ezarritakora egokitu beharko dituzte euren zehaztapenak. Era berean, hurrengo kapituluan ezartzen diren urbanizazio-elementuen eraikuntza-kalitateari eta zerbitzu mailari buruzko gutxieneko zehaztapenak ere bete beharko dituzte.

135. artikulua. Azpiegituretako hoditeriaren eta zerbitzu-zentroen antolaera.

Hiriko hoditeria eta zerbitzu-zentro guztiak lurpean egongo dira.

136. artikulua. Mantentze-lana.

Legez laga eta hartutako espazioetan edo titulartasun publikoa dutenetan, urbanizazioa zaintzeko gastuak Administrazioaren kontura izango dira; hori dela-eta, zerga bereziak ere ezarri ahal izango dira.

Titulartasun pribatuko espazioen mantentze-lanak, nahiz eta espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izan, partikularren kontura izango dira.

Hala ere, amaierako edo zoladurako materiala ordeztu edo aldatzeko lanak direnean, Udalak lan horien kostuen zati bat or-

Artículo 132. Publicidad.

1. Se prohibe la colocación de carteles, soportes y, en general, vallas publicitarias de las denominadas «publicidad exterior».

2. Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, sea cual sea la ubicación de éstos.

Artículo 133. Suelos potencialmente contaminados.

En los supuestos considerados en el artículo 17 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo, previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras.

Por otra parte, para aquellas áreas de intervención que incluyan suelos que soporten o hayan soportado una actividad o instalación de las incluidas en el Anexo II de la Ley 1/2005 y vayan a sufrir un cambio de calificación en el marco de está revisión, la aprobación definitiva de la revisión en dichas áreas estará condicionada a la obtención de la declaración de la calidad del suelo establecida en la Ley 1/2005.

Finalmente, y también en aplicación de los apartados 1 y 5 del art. 17 de la Ley 1/2005, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que, cuando lleve a cabo cualquier cambio de calificación de un suelo con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y dicho suelo soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, y siempre que a dicha modificación no le sean aplicables las excepciones contempladas en el apartado 7 del mismo artículo, se deberá solicitar asimismo la declaración de calidad de ese suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de dicha modificación.

5. TÍTULO QUINTO

NORMAS DIVERSAS DE CARÁCTER SECTORIAL

5.1. CAPÍTULO 1. NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 134. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.

Los planes, Estudios de Detalle, y Proyectos de Urbanización de todo tipo que se formulen como desarrollo del presente Documento deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por el Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en lo referente a la supresión de Barreras Urbanísticas, así como el Reglamento que lo desarrolla. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones, con carácter de Mínimo, de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en el capítulo siguiente.

Artículo 135. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.

Todas las conducciones y centros de servicios urbanos serán subterráneos.

Artículo 136. Mantenimiento.

Los gastos de conservación de urbanización de los espacios legalmente cedidos y recepcionados o de titularidad pública, correrán por cuenta de la Administración, pudiendo imponerse por ello contribuciones especiales.

El mantenimiento de los espacios de titularidad privada aún cuando estén gravadas por servidumbre de uso público, correrá por cuenta de los particulares.

No obstante, cuando las obras consistan en la sustitución o cambio del material de terminación o solado, el Ayuntamiento

EK\CV GAO-I-2018-07902

dainduko du, baldin eta partikularrei kalitate bereziko materialak, harriak edo antzekoak jarrarazi bazaizkie.

Erabilera publikoko zortasuna duten espazio pribatu horietako argi-kostuak titulartasun pribatuaren kontura izango dira. Lurpeko lineen kasuan, artikulu honen 2. paragrafoan adierazitakoa aplikatuko da.

5.2. 2. KAPITULUA. AERONAUTIKA ZORTASUNEI BURUZKO ARAUAK

Artículo 137. Aeronautika-zortasunak.

Donostiako eireportuarekin lotura duen IAC3 huts-egite hurbilketa azalerak eragiten dio Anoetako udalerriari. Horregatik, eta udalerriarengan eragina duten aeronautika-zortasunengatik lege-testu hauek izango dira kontutan:

Aireko nabigazioari buruzko uztailaren 21eko 48/60 Legea, zerga, administrazio, eta gizarte segurantzaren abenduaren 29ko, 55/1999 Legearengatik aldatua.

Aireko segurtasunari buruzko uztailaren 7ko 21/2003 Legea.

Abenduaren 30eko 13/1996 Legearen, zerga, administrazio eta gizarte segurantzaren 166. artikulua.

Otsailaren 24ko Aeronautika-zortasunen 584/72 Dekretua, abuztuaren 9ko 2490/74 dekretuarengatik, abenduaren 5eko 1541/2003 errege-dekretuarengatik, abuztuaren 19ko 1189/2011 errege-dekretuarengatik eta apirilaren 26ko 297/2013errege-dekretuarengatik aldatua.

Interes orokorreko Aireportuen antolakuntza eta horien zerbitzu-eremuari buruzko, abenduaren 4ko 2591/1998 errege-dekretua, apirilaren 26ko 297/2013 errege-dekretuarengatik aldatua.

Donostiako airportuko aeronautika-zortasun berriak finkatzen dituen martxoaren 18ko 792/1976 dekretua.

Donostiako aireportuko plan zuzendaria ontzat ematen duen, 2006ko uztailaren 13ko FOM/2617/2006 Sustapen ministerioaren ordena.

Aipaturiko legediarekin bat, aeronautika-zortasun mugen barruan, ez da egongo lurzoruarekiko 100 metroko garaiera gaindituko duen eraikinik (antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotukoko makinak, igogailu-zuloak, kartelak, apaindura-erremateak etab. barne), lurzoru aldaketarik edo objektu finkorik (posteak, antenak, haize-sorgailuak eta heuren palak, kartelak, etab.) Errepideko edo trenbideko gehienezko garaierak ere barne.

Edozer eraikin, instalakuntza (poste, antena, haize-sorgailuak heuren palak barne) edo eraikitzeko beharrezko gailuak ipintzeko (eraikuntza-garabiak eta antzekoak barne), Aireko segurtasuneko estatu agentziaren aldeko akordioa beharko da, 584/72 dekretuaren 30 eta 31 artikuluekin bat, 297/2013 errege-dekretuarengatik aldatua.

Salbuespen moduan, 587/1972 dekretuaren 33. artikuluarekin bat, 297/2013 errege-dekretuarengatik aldatua, finkatutako aeronautika-zortasun eremuan mugak gainditzen dituzten eraikinak eta instalakuntzen eraikuntza onartu ahal izango da, beti ere, Aireko segurtasuneko estatu agentziak ziurtatzen badu, segurtasuna ez dela arriskuan jartzen, aireontzien lanen erregulartasuna ez dela aldatzen era adierazgarrian edo pantaila-lanetarako bada. Horrela, jarduera berrien sustatzaileak aeronautika segurtasun-azterketa bat aurkeztu ahal izango dute.

correrá con parte de los costos de la operación, siempre que se obligue a los particulares a la colocación de materiales de especial calidad, piedras o similares.

Los gastos de alumbrado de estos espacios privados con servidumbre de uso público, correrán por cuenta de la titularidad privada. En el caso de los tendidos subterráneos será de aplicación lo recogido en el párrafo 2.º del presente artículo.

5.2. CAPÍTULO 2. NORMAS SOBRE SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

Artículo 137. Servidumbres aeronáuticas.

El término municipal de Anoeta se encuentra afectado por la superficie de aproximación frustrada IAC3 en relación al Aeropuerto de San Sebastián. Por el citado motivo y las servidumbres aéreas que le afectan, son de aplicación los siguientes Textos Legales:

Ley 48/60, de 21 de julio sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre.

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea.

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto, por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se estblecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

Y Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006, por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

De conformidad con la legislación que acaba de ser citada, ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, podrán sobrepasar la altura de 100 metros sobre el terreno establecida como línea límite de Servidumbre aeronáutica del Aeropuerto de San Sebastián.

La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas), medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de lka Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72, modificado por Real Decreto 297/2013.

Excepcionalmente, conforme al artículo 33 del Decreto 584/1972 modificado por Real Decreto 297/2013, podrán ser autorizadas las construcciones de edificaciones o instalaciones que, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de AESA, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto de apantallamiento. A tales efectos, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad firmado por técnico competente.

EK\CV GAO-I-2018-07902

5.3. 3. KAPITULUA. INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTA DUEN ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

138. artikulua. Elementu katalogatuak babesteko araubidearen formulazioa.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian –Hirigintza Araudiaren 86. eta 87. artikuluak eta horiekin bat datozen gainerako xedapenak– ezarritakoaren arabera formulatutako honako titulu honek, arrazoi artistiko, historiko, arkeologiko edo naturalistengatik bereziki zaindu behar diren elementu eraiki edo naturalen babeserako neurri lotesleak zehazten ditu.

Plan Orokorreko zehaztapenen dokumentu osagarri modura, Katalogo bat eratu da babestu beharreko ondasunen zerrendarekin.

139. artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.

1. Ondasun eta elementu katalogatuetan ez da suntsiketak edo narriadurak eragin ditzakeen esku-hartzerik egiterik izango, ondasun eta elementu horien izaera hondatzen duten edo inolako baliorik ez duten eranskinak kentzeko egiten direnak alde batera utzita.

2. Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, jabeak edo sustatzaileak ezarritako babes-helburuen testuinguruan egin nahi dituen lanak egokiak ote diren edota eraikuntza eta eraikuntzako elementuak zehatz-mehatz nola zaindu behar ote diren galdetu ahal izango dio Udalari.

Horretarako, egin beharreko lanaren oinarrizko alderdiak behar adina zehaztuko dituen aurreproiektu edo dokumentua aurkeztuko dio Udalari.

Galdera horien aurrean, Udalak dagokion lizentziari buruzko ebazpenean behin-behineko baldintza gehigarriak zehaztu ahal izateko aukera ere izango du.

Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean eskatu ahal izango du lizentzia, aurkeztutako proiektuak balio izan dezan udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egoki behar izateari, edo egin daitezkeen txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideetara ez egokitzeagatik baimen-eskaerari dagokion esku-hartzea bera atzera botatzeari ere kalterik egin gabe.

3. Bai argibide-eskaera, bai eta eraikuntza- edo obra-proiektuak ere, dagozkien erakundeetara –Eusko Jaurlaritza edo Foru Aldundia– igorriko dira, baldin eta egin nahi diren esku-hartzeek legez erakunde horien babespean eta eraginpean dauden ondasunak ukitzen badituzte.

4. Ondasun katalogatuetan egin beharreko lanek, dena den, aurreko ataletako ebazpenetan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.

5. Euskal Kultur Ondarearen Legean ezarritako araubidearen eraginpean dauden eraikinen edo eraikinetako elementuen aurri-deklarazioa, lege horren 36. artikuluan ezarritako araubidera eta prozedurara egokituko da.

140. artikulua. Ondasun eta elementu eraiki eta katalogatuak babesteko araubidea.

1. Oro har, babes-araubideari buruzko honako modalitate hauek ezarri dira:

Babes berezia.

Erdi mailako babesa.

Oinarrizko babesa.

5.3. CAPÍTULO 3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO Y NATURALÍSTICO

Artículo 138. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente –artículos 86 y 87 del Reglamento Urbanístico y demás disposiciones concordantes– El presente título determina las medidas vinculantes de protección de aquellos elementos construidos o naturales, que, por razones artísticas, históricas, arqueológicas o naturalísticas, deben ser especialmente preservados.

Como documento complementarios de las determinaciones del Plan General, se ha formado un Catálogo que contiene una lista numerada de los bienes objeto de protección.

Artículo 139. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan por fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará al Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes –Gobierno Vasco o Diputación Foral–, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

Artículo 140. Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.

1. Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección siguientes:

Protección especial.

Protección media.

Protección básica.

EK\CV GAO-I-2018-07902

2. Babes berezipean jarritako eraikinei maila goreneko babesa ematen zaie, eta eraikin horietan egin daitezkeen berriztapen-jarduketek eta baimendutako gainerako esku-hartzeek eraikin horien egitura eta ezaugarriak errespetatu beharko dituzte eta ez dute inondik inora asmakizun edo diseinu berririk ekarriko, salbuespen gisa eta Administrazio eskudunak ezarritako baldintzetan, eraikuntzaren zati esanguratsu bat galdu denean izan ezik.

Era berezian babestutako ondasunen eraiste osoa edo partziala, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, 36. artikuluan ezarritakoaren arabera eta lege-arau hori garatzen duen kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzko 306/1998 Dekretuan, azaroaren 10ekoan, ezarritakoaren arabera bakarrik baimendu ahal izango da.

Eraikin horiei eragin diezaieketen lan eta esku-hartze guztietan, eraikinaren itxura bolumetrikoa eta lerrokadurak mantendu egin beharko dira.

Eraikin horietarako xedatutako erabilerak eraikina zaintzea bermatu beharko du, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, III. Tituluko zehaztapenak inoiz ere urratu gabe.

Eraikin hauetan eraikinak zaintzera eta eraikinen balioa areagotzera bideratutako eraikuntza arloko esku-hartzeak onartuko dira, eta, hori dela-eta, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan, abenduaren 30ekoan, Zaharberritze Zientifikorako ezarritako lanak egin ahal izango dira.

3. Erdi mailako babesa duten ondasunen eraiste osoa edo partziala, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, 36. artikuluan ezarritakoaren arabera eta lege-arau hori garatzen duen kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharrekoei buruzko 306/1998 Dekretuan, azaroaren 10ekoan, ezarritakoaren arabera bakarrik baimendu ahal izango da.

Eraikin horiei eragin diezaieketen lan eta esku-hartze guztietan, eraikinaren itxura bolumetrikoa eta lerrokadurak mantendu egin beharko dira.

Eraikin horietarako xedatutako erabilerak eraikina zaintzea bermatu beharko du, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, III. Tituluko zehaztapenak inoiz ere urratu gabe.

Eraikin hauetan onartuko dira, eraikineko tipologia-, forma- eta egitura-elementuak errespetatu beharko dituzten lanak eginez, eraikinaren funtzionaltasuna zaintzera eta ziurtatzera bideratutako eraikuntza arloko esku-hartzeak. Babes Bereziko araubidean onartutakoez gain, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoak, Zaharberritze Kontserbatzailearen A eta B kategorietan ezarritako lanak ere egin ahal izango dira, eraikinek izan dezaketen kontserbazio-egoeraren arabera.

Onartzen dira Zaharberritze Zientifikoaren eta A eta B kategorietako Zaharberritze Kontserbatzailearen eraikuntza arloko esku-hartzeak (I. Eranskina).

Eranskin itsusgarriak, berriki egindako onura handirik gabeko obra-motak edota eraikuntzaren jatorrizko ezaugarriekin bat ez datozenak kendu egingo dira.

4. Oinarrizko babespean jarritako eraikinetan, zaintze-, apaintze-, sendotze- eta berriztatze-jarduketak egin ahal izango dira.

140. artikulua. Interes arkeologikoa duten elementu eta guneak babesteko araubidea.

1. Interes arkeologikoa duten elementu eta guneen kategorien edukia:

2. Los edificios sometidos a protección especial son objeto de nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración, así como las demás intervenciones autorizadas, que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño, salvo en los casos de pérdida de una parte significativa de la edificación, excepcionalmente y en las condiciones establecidas por la Administración competente.

El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3. El derribo total o parcial de los bienes de protección media sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y al aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las permitidas en el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre 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 las construcciones.

Se permiten las intervenciones constructivas de Restauración Científica y Restauración Conservadora de Categoría A y Categoría B, (Anexo I).

Se eliminan los añadidos degradantes o cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características originarias de la construcción.

4. En los edificios sometidos a protección básica se permitirán actuaciones de conservación y ornato; consolidación y reforma.

Artículo 141. Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.

1. Contenido de las categorías de elementos y zonas de interés arqueológico:

EK\CV GAO-I-2018-07902

a. I. Gradukoak.

— Interes arkeologikoa duten elementuak: kategoria honetan hedapen mugatua eta kokapen eta eduki argi eta garbi identifikatuak dituzten interes arkeologiko nabarmeneko elementuak hartzen dira –batez ere monumentuak–.

— Eremu arkeologikoak: historian zehar urbanizazio eta eraikuntza prozesu intentsiboak izan dituzten hedapen handi samarreko eremuak dira, oinarrizko edukian nahiko ezagunak eta mugatuak; horietan interes arkeologiko nabarmeneko elementuak aurkitzea aurreikus daiteke.

b. II. Gradukoak: kategoria honetan, batetik, bigarren mailako interes arkeologikoa duten elementuak, batzuetan kokapen zehatza eta beste batzuetan lausoagoa dutenak, hartzen dira, eta, bestetik, hedadura handiko eremuak, euren morfologiagatik eta aurrekari historiko ezagunengatik era askotako interes arkeologikoko aztarnak izan ditzaketenak.

2. Interes arkeologikoa duten elementu eta eremuen gaineko esku-hartzeen araubidea:

a. I. Gradukoak.

— Interes arkeologikoa duten elementuak:

Debekaturik dago kalifikazio honekin katalogatutako elementuen gainean zuzeneko esku-hartze edo atxikipen fisikorik egitea, erakunde eskudunek berariaz baimendutako indusketa edo babes-lanak izan ezik.

— Eremu arkeologikoak: eremu arkeologikoetan egiten diren lur-mugimendu eta indusketa-lanak, interes arkeologikoa duten ondasun eta elementuak zaintzeari dagokionez Foru Aldundiaren Kultura Departamentuak adieraziko dituen xedapenei lotuko zaizkie.

Esku-hartze horien aurretik, titularrek azterlan arkeologikoa egin beharko dute; Aldundiak, berriz, gauzatu beharreko esku-hartze arkeologikoa zehaztuko duen proiektu arkeologikoa –obrak egin aurretik edo obrak egiten diren bitartean– egitea eskatu ahal izango du, obrak egiten hasi aurretik.

b. II. Gradukoak.

Kategoria honetako eremuei eragingo dien edo eragin diezaiekeen edozein motatako lur-mugimendutarako lizentziak eskatzen direnean, Udalak dagokion emakida-erabakian berariaz ohartaraziko du izaera hori duten elementuei eragiteko aukera dagoela eta lanen titularren betebeharra dela elementu horien suntsipena galaraztea eta ezaugarri horietako edozein aurkikuntza Udalari edo Foru Aldundiari jakinaraztea, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legearen 48. artikuluan ezarritakoaren arabera; kasu horretan, egin beharreko ekintzak lege horren xedapenei loturik gelditu dira.

Udalak, dena den, Foru Aldundiari igorriko dizkio emandako lizentzien kopiak, eta honek, bidezkoa iritzi gero, aldez aurreko arkeologia-prospekziorako edota obren arkeologia-kontrolerako neurriak hartzea eskatu ahal izango du, aipatutako Legeak xedatutakoaren arabera.

a. Grado I.

— Elementos de interés arqueológico: Se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico relevante, extensión limitada y localización y contenido claramente identificados -fundamentalmente monumentos-.

— Zonas arqueológicas: Se incluyen las áreas de extensión relativamente amplia, que han sufrido procesos urbanizadores y de construcción intensivos a lo largo de la historia de la Ciudad, relativamente conocidos y delimitados en su contenido básico y en las que resulta previsible el hallazgo de elementos de interés arqueológico relevante.

b. Grado II: Se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico secundario y localización en unos casos definida y en otros conocida con menos precisión y, las áreas de extensión amplia que por su morfología y los antecedentes históricos conocidos puedan presentar restos de interés arqueológico diverso.

2. Régimen de las intervenciones sobre los elementos y zonas de interés arqueológico:

a. Grado I.

— Elementos de interés arqueológico:

Queda prohibida cualquier intervención o afección física directa sobre los elementos catalogados bajo esta calificación, con excepción de las labores de excavación o protección expresamente autorizadas por los organismos competentes.

— Zonas arqueológicas: Las obras de movimiento de tierras y excavaciones que se realicen en las zonas arqueológicas se sujetarán a las disposiciones que, respecto a la preservación de los bienes y elementos de interés arqueológico, formule el Departamento de Cultura de la Diputación Foral.

Las intervenciones exigirán la realización previa por su titular de un estudio arqueológico; la Diputación podrá exigir, con anterioridad a la ejecución de las obras, la redacción de un proyecto arqueológico que defina, en su caso, la intervención arqueológica a realizar, previa o simultáneamente a la ejecución de las obras solicitadas.

b. Grado II.

Cuando se soliciten licencias de movimiento de tierras de cualquier tipo que afecten o puedan afectar a las zonas incluidas en esta categoría, el Ayuntamiento, en el acuerdo de concesión correspondiente, hará constar expresamente la posibilidad de afecciones a elementos de ese carácter y la obligación de los titulares de las obras de evitar su destrucción y de notificar de forma inmediata cualquier hallazgo que reúna esas características al Ayuntamiento o a la Diputación Foral, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, a cuyas disposiciones quedarán en tal caso sujetas las acciones correspondientes.

El Ayuntamiento, en todo caso, dará traslado de la concesión de las licencias a la Diputación Foral, la cual, si se considera oportuno, con arreglo a lo dispuesto por la Ley citada, podrá exigir la adopción de medidas de prospección arqueológica previa o control arqueológico de las obras.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Erabilerak	*Antolamendu-kategoriak*						
	Babes berezia		*Ingurumenaren Hobekuntza*	*Basoa*	*Nekazaritza eta Abelzaintza nahiz Landazabala*		*Gainazaleko Uren Babesa*
	Intereseko Landaredia dituen Eremuak	*Arkeologi Babeserako Eremua*			*Balio estrategiko Handia*	*Trantsizioko Paisaia*	
INGURUMENAREN BABESA							
Kontserbazioa	1	1	1	2	2	2	1
Ingurumenaren hobekuntza	1	1	1	2	2	2	1
AISIA							
Aisia estentsiboa	2	2	2	2	2	2	2
Aisia intentsiboko eremuen egokitzapena eta erabilera	3	3	2a	2a	2a	2a	3a
Aisia intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak	3	3	3a	2a	3a	2a	3
Ehiza eta arrantza jarduerak	2	2	2	2	2	2	2
LEHEN MAILAKO BALIABIDEEN APROBETXAMENDUA							
Nekazaritzako praktikak	3	3	3	2a*	1	1*	2*
Negutegiak	3	3	3	3	2	2*	3
Nekazaritzako ustiapenarekin zerikusia duten eraikinak	3	3	3	3a*	2a	2a*	3
Abelzaintzako praktikak	2*	2*	2*	2*	2	2	2*
Abelzaintza-ustiapenarekin zerikusia duten eraikinak	3	3	3	3a*	2a*	2a*	3
Basozaintzako praktikak	2*	2*	1*	1	2a*	2*	3a
Basozaintzako ustiapenarekin zerikusia duten eraikinak	3	3	3	2a	3a	2a	3
Nekazaritzako industriak	3	3	3	3a	3a	2a	3
Erauzteko jarduerak	3	3	2*	2*	3	2*	3
AZPIEGITURAK							
Garraiobideak	3a	3	2*	2*	2*	2*	3a
Landabideak eta pistak	2	3	2a	2a	2a	2a	3a

Erabilerak	*Antolamendu-kategoriak*						
	Babes berezia		*Ingurumenaren Hobekuntza*	*Basoa*	*Nekazaritza eta Abelzaintza nahiz Landazabala*		*Gainazaleko Uren Babesa*
	Intereseko Landaredia dituen Eremuak	*Arkeologi Babeserako Eremua*			*Balio estrategiko Handia*	*Trantsizioko Paisaia*	
Aireko lineak	3a	3	2a	2a	2a	2a	3a
Lurpeko lineak	3a	3	2*	2*	2*	2*	3a
A motako zerbitzuetako instalazio teknikoak	3	3	3	3a	3a	2a	3
B motako zerbitzuetako instalazio teknikoak	3a	3	2a	2a	2a	2a	3a
Betelanak, bra-hondakindegiak eta hondakin solidoen sabortegiak	3	3	2a	2a	3a	2a	3
ERAIKUNTZA ERABILERAK							
Aurretik zeuden hiri guneetan oinarritutako hazkundeak	3a	3	2b	2b	2b	2b	3
Aurretik zeuden hiri guneetan oinarrituta gabeko hazkundeak	3	3	3	3	3	3	3
Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak	3a	2	2a	3a	3a	2a	3
Nekazal ustiaguneari lotutako egoitza isolatua	3	3	3	3a	2a*	2a*	3
Nekazal ustiaguneari lotuta ez dagoen egoitza isolatua	3	3	3	3	3	3	3
Instalazio arriskutsuak	3	3	3	3	3a	2a	3

1. Egokia
2. Onargarria
2a. Onargarria: Nekazaritza- eta basogintza-jardueran izandako eraginaren azterketa egingo da, eta neurri zuzentzaileak jasoko dira sektore-eragina ebaluatzeko protokoloan adierazitako moduan (1. Erankineko D dokumentua: Nekazaritza eta Sasozaintzako LPSko ‘jardun-tresnak’)
2b. Onargarria. Udal-plangintzak planteatzen badu lehenagotik badauden gune batzuk oinarri hartuta haztea, hura LPPko lehentasunezko interes-guneetan egon gabe, Nekazaritza-inguruneko inpaktuaren balioztatze espezifikio jasoko du plangintzak aukeren azterketan.
3a. Erabilera ez da egokia kategoria horretan. Salbuespen giza, onargarria izango da, Nekazaritza-arloan eskumena duen organoaren txosten batek bermatzen badu. Txosten horrek berariaz hartu behar du aintzat Nekazaritza- eta basozaintza-jardueraren gaineko eragina, eta neurri zuzentzaileak biltzea sektore-eragina ebaluatzeko protokoloan adierazitako moduan (D dokumentua I. eranskina, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko ‘jardun-tresnak’).
3. Debekatua
* LPS honetan zehaztasunak dituzten edo foru-antolamenduak zehaztu beharreko nekazaritzako eta abelzaintzako erabilerak.
- Plangintzako beste agiri batzuetan arautu beharreko erabilerak.

Usos	Categorías de ordenación						
	Especial protección		Mejora ambiental	Forestal	Agroganadera y campiña		Protección de aguas superficiales
	Áreas con Vegetación de interés	Área de protección arqueológica			Alto valor Estratégica	Paisaje transición	
PROTECCIÓN AMBIENTAL							
Conservación	1	1	1	2	2	2	1
Mejora ambiental	1	1	1	2	2	2	1
OCIO Y ESPARCIMIENTO							
Recreo extensivo	2	2	2	2	2	2	2
Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo	3	3	2a	2a	2a	2a	3a
Construcción y grandes instalaciones de recreo intensivo	3	3	3a	2a	3a	2a	3
Actividades cinegéticas y piscícolas	2	2	2	2	2	2	2
APROVECHAMIENTO DE RECURSOS PRIMARIOS							
Prácticas agrarias	3	3	3	2a*	1	1*	2*
Invernaderos	3	3	3	3	2	2*	3
Construcciones ligadas a explotaciones agrarias	3	3	3	3a*	2a	2a*	3
Prácticas ganaderas	2*	2*	2*	2*	2	2	2*
Construcciones ligadas a explotaciones ganaderas	3	3	3	3a*	2a*	2a*	3
Prácticas forestales	2*	2*	1*	1	2a*	2*	3a
Construcciones ligadas a explotaciones forestales	3	3	3	2a	3a	2a	3
Industrias agrarias	3	3	3	3a	3a	2a	3
Actividades extractivas	3	3	2*	2*	3	2*	3
INFRAESTRUCTURAS							
Vías de transporte	3a	3	2*	2*	2*	2*	3a
Caminos rurales y pistas	2	3	2a	2a	2a	2a	3a
Líneas de tendido aéreo	3a	3	2a	2a	2a	2a	3a
Líneas subterráneas	3a	3	2*	2*	2*	2*	3a
Instalaciones Técnicas de Servicios Tipo A	3	3	3	3a	3a	2a	3
Instalaciones Técnicas de Servicios Tipo B	3a	3	2a	2a	2a	2a	3a
Rellenos, escombreras y vertederos de residuos sólidos	3	3	2a	2a	3a	2a	3

Usos	*Categorías de ordenación*						
	Especial protección		*Mejora ambiental*	*Forestal*	*Agroganadera y campiña*		*Protección de aguas superficiales*
	Áreas con Vegetación de interés	*Área de protección arqueológica*			*Alto valor Estratégica*	*Paisaje transición*	
USOS EDIFICATORIOS							
Crecimientos urbanos apoyados en núcleos preexistentes	3a	3	2b	2b	2b	2b	3
Crecimientos urbanos no apoyados en núcleos preexistentes	3	3	3	3	3	3	3
Edificios de Utilidad Pública e Interés Social	3a	2	2a	3a	3a	2a	3
Residencial aislado vinculado a explotación agraria	3	3	3	3a	2a*	2a*	3
Residencial aislado no vinculado a explotación agraria	3	3	3	3	3	3	3
Instalaciones peligrosas	3	3	3	3	3a	2a	3

1. Propiciado
2. Admisible
2a. Admisible. Se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D Anexo I, 'Instrumentos de actuación' del PTS Agroforestal.
2b. Admisible. En el supuesto de que el planeamiento municipal plantee un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes, no recayente en áreas de interés preferente en los PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.
3a. Uso no deseable en dicha categoría. Excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D Anexo I, 'Instrumentos de actuación' del PTS Agroforestal.
3. Prohibido
* Usos agroforestales con matizaciones en el PTS agroforestal o a concretar por el ordenamiento foral
- Usos a regular desde otros documentos de planeamiento

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 1. AREA - "ERDIALDEA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 13.242m2
Ekipamendu-sistema orokorrak : 1.215m2
Espazio-libreen Sistema Orokorra : 6.350m2
Komunikazio-sistema orokorra : 1.067m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen erdian kokatzen da, herrigunea osatzen duelarik.
Iparraldean 2 eta 3 areekin egiten du muga, hegoaldean 7. arearekin eta 8. sektorearekin eta mendebaldean lurzoru urbanizaezinarekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 21.874 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dauden eraikinen kontsolidazioa. Plaza azpian lurpeko aparkaleku bat egiteko aukera begiesten da Elizako plazatik sarrera izango duena, bi solairuetan eta gutxi gorabehera 72 plazakoa.
Aurreko espazioaren jarraian, ekipamendurako eraikin bat egitea aurreikusten da.

3. ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA Z.P.G.J. 1.1.

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzoru finkatugabea.

1.2. KALIFIKAZIOA

D-1 (erabilera publikoa) Bide-komunikazio sistema Orokorra.

1.3. MUGA ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutakoak.

1.4. AZALREA TOTALA

Jarduketaren azalera totala honakoa da: 1.450 m2.

1.5. JARDUKETA MOTA

Sistema Orokorren sarearen zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

2. IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Plaza azpian lurpeko aparkaleku bat egiteko aukera begiesten da Elizako plazatik sarrera izango duena, bi solairuetan eta gutxi gorabehera 72 plazakoa.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Eraikigarritasun fisikoa: Lurrazpian: 2.400 m2.
- Erabilera: Arautegi Orokorrean "aparkaleku-komunikazio" erabilerarako finkatutako eraibilera-baldintzak orokorrak.

EK\CV GAO-I-2018-07902

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUTEGIA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasun fisikoa: lurrazpian: 2.400 m2.
Sotoko bi solairuen eraikuntza begiesten da
Aparkaleku-plaza kopurua: 72 plaza gutxi gorabehera.

4.2. ERABILERA BALDITZAK

D.1.4. Partzelek dituztenak izango dituzte. Aparkalekuak.
Erabilera eta jabari publikoko gunea

5. HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta bigarren laurtekoan

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Anoetako Udaletxea plazaren urbaniazaio guztiaren kargu egingo da.

5.3. PLANGINTZA ETA JARDUERA-SISTEMA

Zuzkidura publikoko obren proiektua.
Xehetasun-azterketa bat idatziko da.

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez daude.

7. ERAIKINAK EDO ELEMENTUAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Inguruan San Juan Bautista eliza dago, ustezko interés arkielogikoko elementua.
Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra.

8. ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA Z.P.G.J. 1.2.

1.1. SAILKAPENA

Finkatutako hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

Ekipamendu Sistema Orokorra F (Erabilera publikoa)

1.3. MUGA ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutakoak.

1.4. AZALERA TOTALA

Jarduketaren azalera totala honakoa da: 330 m2.

1.5. JARDUKETA MOTA

Sistema Orokorren sarearen zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduekta.

2. IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Ekipamendurako eraikin baten exekuzioa.

EK\CV GAO-I-2018-07902

3. HIRI-EGITURA ARAUBIDEA

3.1. SAILKAPEN GLOBALA

Ekipamendu Sistema Orokorra F (Erabilera publikoa, eraikigarritasuna 1,27 m2/m2 lurzoru gainean)

3.2. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Eraikigarritasun fisikoa: lurzoru gainean: 420 m2.
- Erabilera: Arautegi Orokorrean "ekipamendu" erabilerarako finkatutako eraibilera-baldintza orokorrak.

9. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELAREN ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasun fisikoa: Lurzoru gainean: 420 m2.
Okupazioa plantan honakoa izango da: 330 m2.
Ebaketa: 1 + erdi-sotoa + sotoa
Fitxan agerten diren lerrokadurak eta ebaketak lotesleak dira, dena den, Xehetasun-azterketa batekin doitu ahal izango dira.

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

F1 Partzelak dituzenak izango dira. Zehaztu gabeko ekipamendua.
Erabilera eta jabari publikoko gunea

10. HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUTEGI OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta bigarren laurtekoan.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Anoetako udaletxea egin beharreko urbanizazioa osatzeko lanen kargu egingo da.

5.3. PLANGINTZA ETA JARDUKETA SISTEMA

Zuzkidura publikoko lanen proiektua
Xehetasun-azterketa bat idatziko da.

11. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota[1]:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak[2]:

Area akustiko motak		3 zarata-indizea		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

12. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Inguruan San Juan Bautista eliza dago, ustezko interés arkielogikoko elementua.
Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra.
San Juan Bautista elizak babes bereziko gradua du.
Alkartuasuna frontoiak, udalerri mailan, oinarrizko babesa du.

[1] Zonakatze akustikoa urriaren 19 ko 1367/2007 Dekretuan finkatutako mailekin bat dator.
[2] Kalitate akustikoko helburuak 37/2003 Zarataren Legea garatzen duen 1367/2007Errege Dekretuaren II eranskineko A Tablan finkatzen dira.

EK\CV GAO-I-2018-07902

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 1.- "ERDIALDEA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 14.432m2
Sistema General de Equipamiento : 1.215m2
Sistema General de Espacios Libres : 5.160m2
Sistema General de Comunicaciones : 1.067m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa en el centro del casco urbano conformando éste.
Al Norte limita con Areas 2 y 3, al Sur con Area 7 y Sector 8, al Este con Ferrocarril y, al Oeste con Suelo no Urbanizable.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 21.874 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones existentes. Se contempla la posibilidad de ejecutar un aparcamiento subterráneo bajo la plaza, con entrada desde la plazoleta de la Iglesia, en dos plantas para 72 plazas aproximadamente.
En espacio contiguo al anterior, se prevé la ejecución de un edificio de equipamiento.

3. ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACION PUBLICA A.E.D.P. 1.1.

3.1. DATOS GENERALES

3.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

3.1.2. CALIFICACION

Sistema General de Comunicación Viaria D-1 (Uso público)

3.1.3. LIMITE Y SITUACION

Establecidos en los planos.

3.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la actuación es de 1.450 m2.

3.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación de ejecución de dotación pública de la red de Sistemas Generales.

3.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Ejecución de un aparcamiento subterráneo bajo la plaza, con entrada desde la plazoleta de la Iglesia, en dos plantas para 72 plazas aproximadamente.

3.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Edificabilidad física: Bajo rasante: 2.400 m2.
- Uso: Condiciones generales de uso establecidas en la Normativa General para el uso "comunicaciones-aparcamiento"

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA ORDENADA

Edificabilidad física: Bajo rasante: 2.400 m2.
Se contempla la construcción de dos plantas de sótano.

EK\CV GAO-I-2018-07902

Número de plazas de aparcamiento: 72 plazas aproximadamente

4.2. CONDICIONES DE USO

Serán las propias de las Parcelas D.1.4. Aparcamientos.
Zona de uso y dominio público

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION
Segundo cuatrienio a partir de la aprobación del presente Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá a cargo del Ayuntamiento de Anoeta la reurbanización completa de la plaza.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION
Proyecto de obras de dotación pública.
Se redactará un Estudio de Detalle.

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

No existen.

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

En las inmediaciones se encuentra la Iglesia San Juan Bautista, elemento de presunto interés arqueológico.
Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián

8. ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACION PUBLICA A.E.D.P. 1.2..

8.1. DATOS GENERALES

8.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

8.1.2. CALIFICACION

Sistema General de Equipamiento F (Uso público)

8.1.3. LIMITE Y SITUACION

Establecidos en los planos.

8.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la actuación es de 330 m2.

8.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación de ejecución de dotación pública de la red de Sistemas Generales.

8.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Ejecución de un edificio de equipamiento.

8.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

8.3.1. CLASIFICACION GLOBAL

Sistema General de Equipamiento F (Uso público, edificabilidad 1, 27 m2/m2. (sobre rasante)

8.3.2. EDIFICABILIDAD Y USO

- Edificabilidad física: Sobre rasante: 420 m2.
- Uso: Condiciones generales de uso establecidas en la Normativa General para el uso “Equipamiento”

EK\CV GAO-I-2018-07902

9. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

9.1. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA ORDENADA

Edificabilidad física: Sobre rasante: 420 m2.
La ocupación en planta será de 330 m2.
Sección: 1+SS+S
Las alineaciones y sección que figuran en la ficha son vinculantes, admitiéndose ajustes de las mismas mediante un Estudio de Detalle.

9.2. CONDICIONES DE USO

Serán las propias de las Parcelas F.1. Equipamiento no determinado.
Zona de uso y dominio público

10. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

10.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Segundo cuatrienio a partir de la aprobación del presente Plan General.

10.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá a cargo del Ayuntamiento de Anoeta la urbanización complementaria a ejecutar.

10.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Proyecto de obras de dotación pública.
Se redactará un Estudio de Detalle.

11. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica[1]:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables[2]:

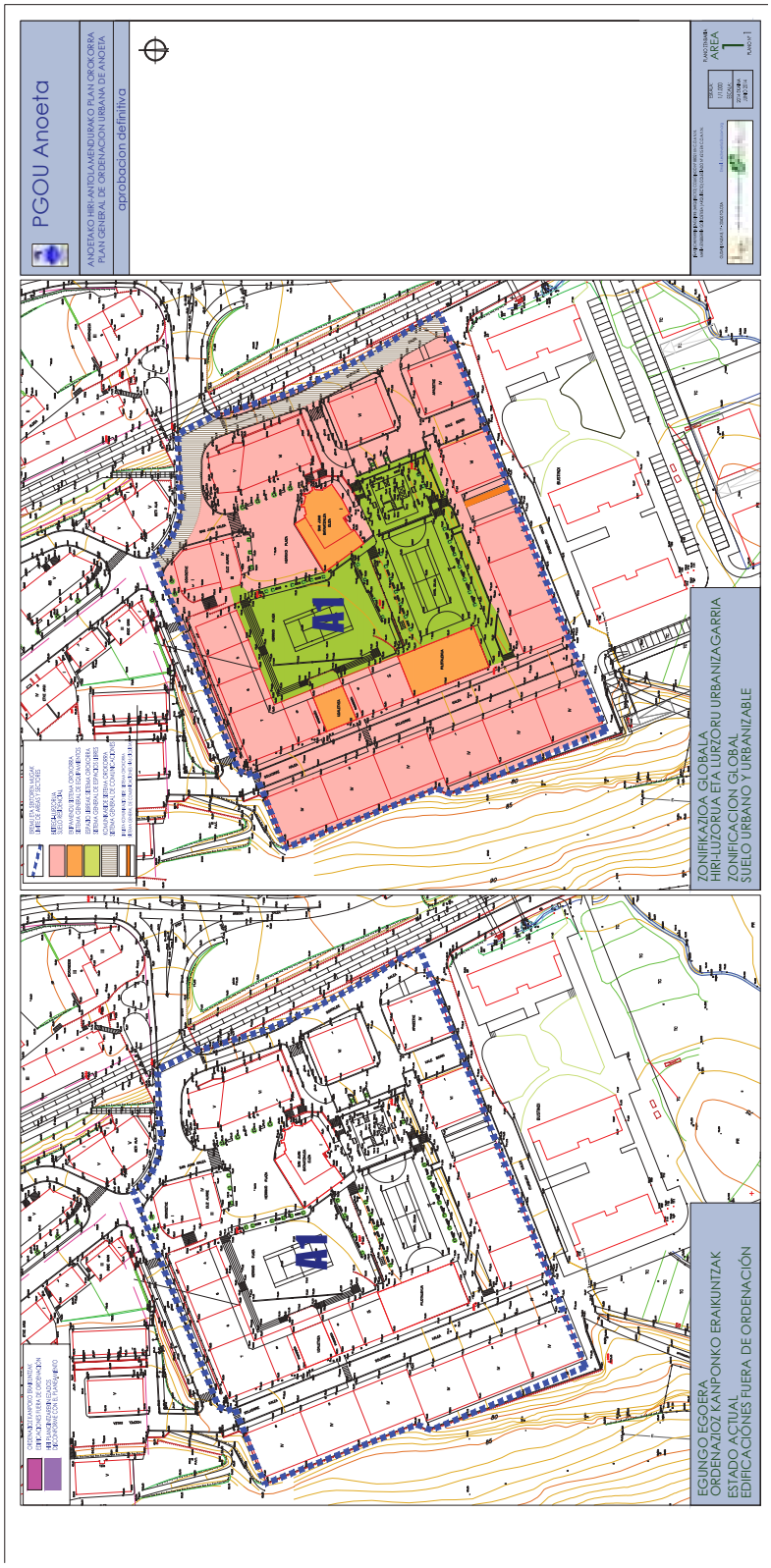
Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido3		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

12. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

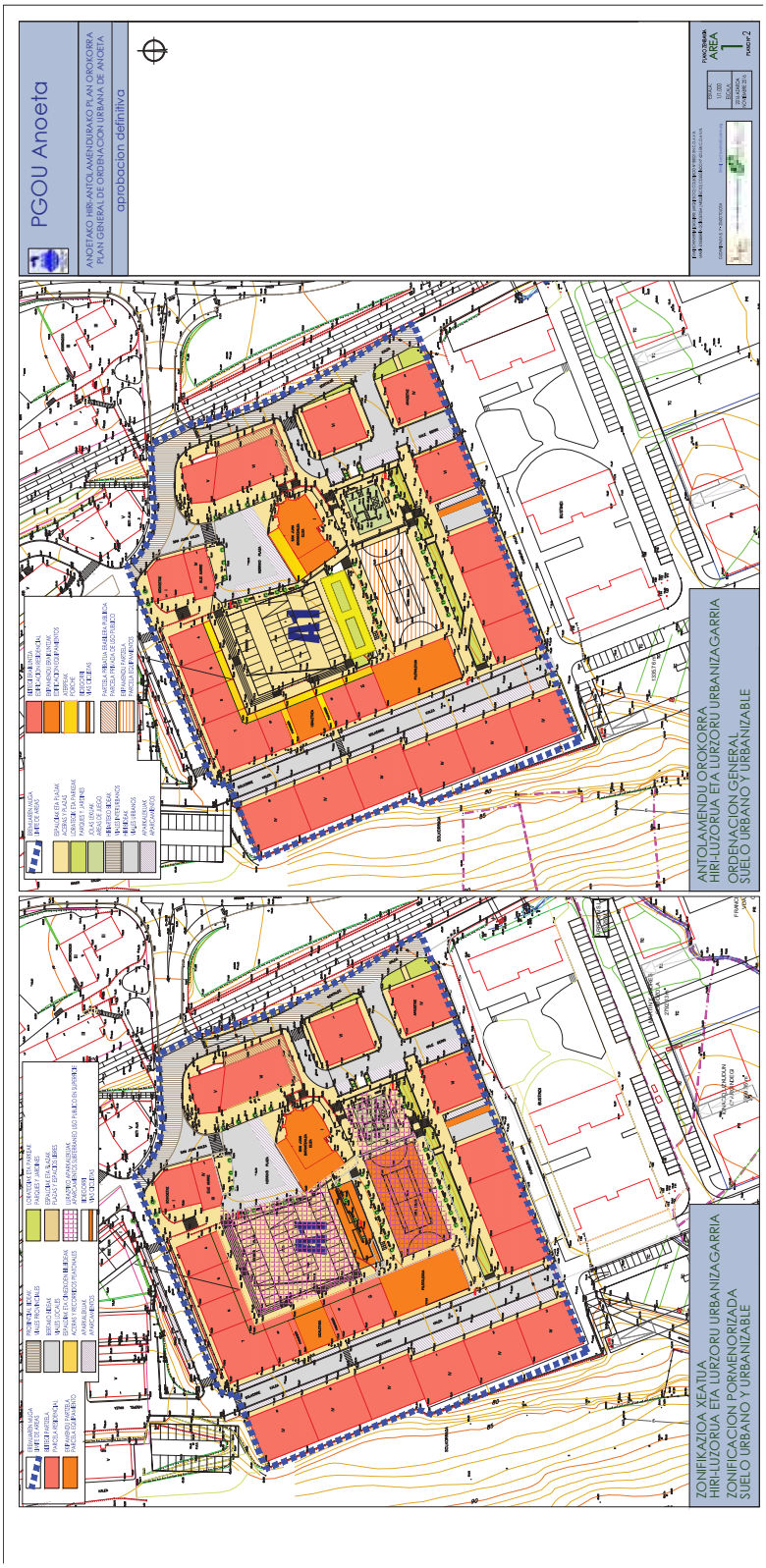
En las inmediaciones se encuentra la Iglesia San Juan Bautista, elemento de presunto interés arqueológico.
Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián
La Iglesia de San Juan Bautista cuenta con grado de protección especial. El frontón Alkartasuna cuenta con protección básica a nivel municipal.

[1] Zonificación acústica de acuerdo a las categorías del Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.
[2] Objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla A del Anexo II del RD 1367/2007, que desarrolla la Ley del Ruido 37/2003.
[3] Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

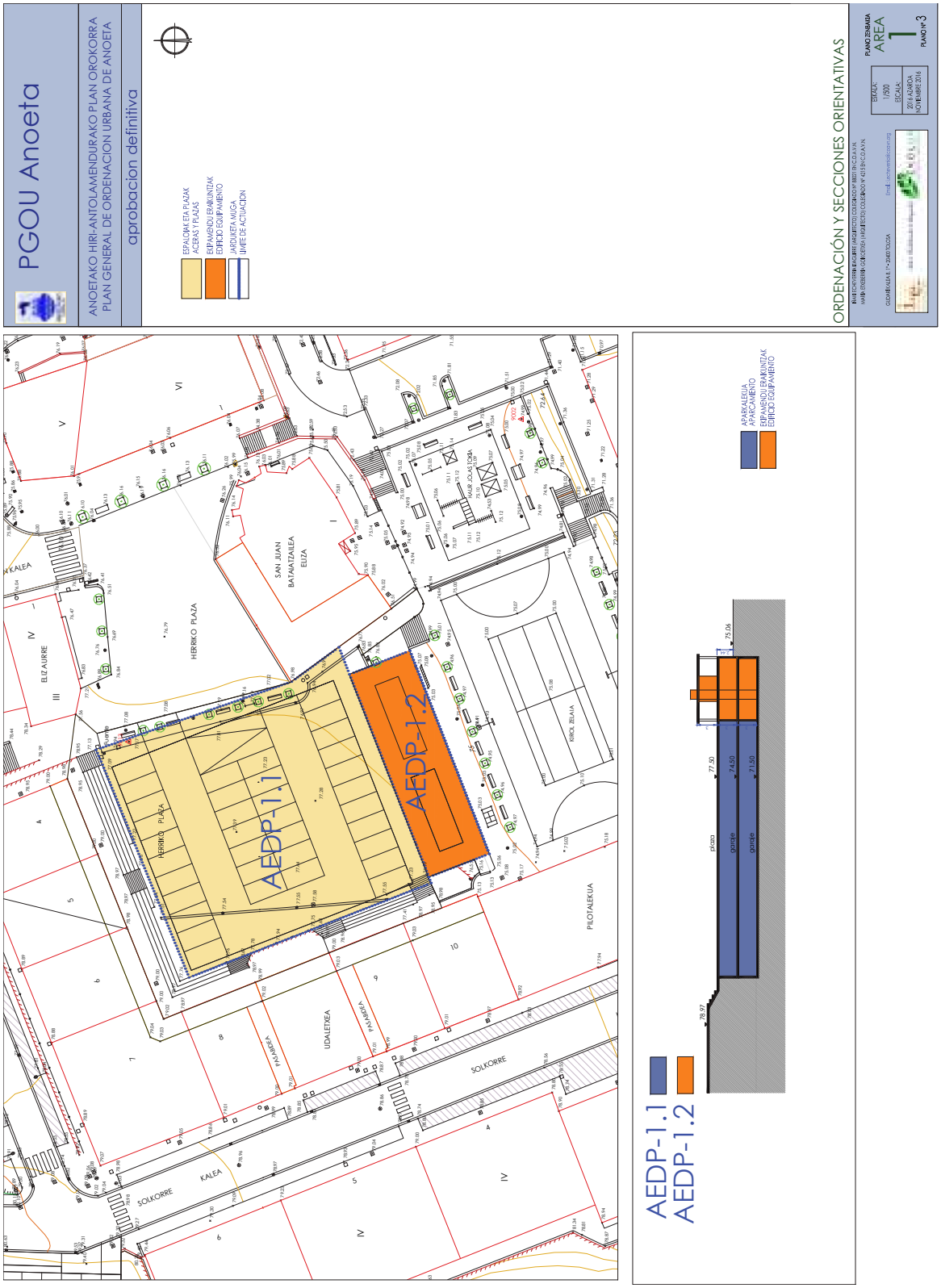
EK\CV GAO-I-2018-07902



EK\CV GAO-I-2018-07902



EK\CV GAO-I-2018-07902



EK\CV GAO-I-2018-07902

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 2. AREA - "SAN JOSE OBRERO"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 14.601m2
Komunikazio-sistema orokorra: 1.035m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen ipar-mendebaldean kokatzen da.

Iparraldean eta mendebaldean lurzoru urbanizaezinarekin egiten du muga, hegoaldean 1 Arearekin eta ekialdean 3 eta 5 Areekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 15.636 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU HOROKORRAK

Arearen hego-ekialdeko ertzean kokatutako eraikinen ordezkapena. Egun dagoen arazoa arintzeko hiru altura izango dituen eraikin batean aparkaleku publiko baten exekuzioa. Gainontzeko eraikin guztiak egun dituzten parametroekin kontsolidatzen dira.

U.E. 2-1

1.-DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea

1.3. MUGA ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

Unitatearen azalera totala honakoa da: 1.543 m2

1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiri-lurzoru honen berriztapena. Dauden bizitegi-eraikuntzak ordezkatzea programatuko da beste biziegi-eraikuntza batengatik.

3.- HIRI-EGITURA ERREGIMENA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Lurzoru gainean 1,70 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 2.624 m2 etxebizitzarako, hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko. Erdisotoen azaleraren %50 kontatuko da.
- Partzela pribatuaren azaleran sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.080 m2-ko azalera.

EK\CV GAO-I-2018-07902

- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilerako partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)

3.3. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %15: 232 m2.
Beste zuzkidurak: lurzoru gaineako sabaiaren gehikuntzaren 25 m2-ko, lurzoruko 5 m2.
Titulartasun pribatua duten partzeletan aparkalekuak: lurzoru gaineko bizitegi erabilera duen sabiaren 25 m2-ko, 0,35 plaza: 37 plaza.
Landaredirako: 20 zuhaitzen landaketa.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Lurzoru gainean 1,70 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 2.624 m2 etxebizitzarako, hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko. Erdisotoen azaleraren %50 kontatuko da.
- Partzela pribatuaren azaleran sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.080 m2-ko azalera.
- Eraikinaren okupazioa plantan 540 m2-koa izango da, hiru metroko sakonerako ataripearekin.
- Ebaketa 2S + SS+ 4 da. Teilatu-hegalera altuera 13,00 m-koa da.
- Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 20.
- Fitxan agertzen diren lerrokadurak, ataripeak eta ebaketa lotesleak dira eta xehetasun-azterketa batekin egokitu ahal izango dira.
- Hegal maximoak 1,20 m-koak izango dira eta fatxadaren luzera guztian garatu ahal izango dira. Hegal itxien portzentaiak ez du %50-a gaindituko.
- Estalkiaren malda %35 eta lau isurkikoa. Teilatu-hegalaren irteera 1,5 m-koa izango da gehienez, fatxadaren itxituraren lerrotik kontatuta.
- Gutxienez lurrazpiko edo pribatua izango den plaza 1 finkatuko da etxebizitzako.

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

- Sotoko solairuak ibilgailu arinak gordetzeko, trastelekuetarako eta eraikinaren zerbitzu eta instalakuntza komunetarako erabiliko dira.
- Erdisotoko solairua erabilera komertzialerako gordeko da
- Solairuetako plantak etxebizitzarako, bulegorako edo ekipamendurako erabiliko dira.

5.- HIRIGINTZA-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE OROKORRA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA

Proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
- Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
- Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Jarduera sistema: Kontzertazioa
- Lerrokaduretan doikuntzak egiten badira Xehetasun-azerketa bat idatziko da.
- Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.
- Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Etxebizitza librea: 1
Garajea: 0, 5

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Ez daude

7. ERAIKINAK EDO ELEMENTUAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra

EK\CV GAO-I-2018-07902

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

3. ZUZKIDURA PUBLIKOA GAUZATZEKO JARDUKETA A.E.D.P.2.2.

1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

D-1 Komunikabide Sistema Orokorra

1.3. MUGA ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutakoak.

1.4. AZALERA TOTALA

Jarduketaren azalera totala honakoa da: 585 m2.

1.5. JARDUKETA MOTA

Sistema Orokorren sarearen zuzkidura publikoa gauzatzeko jarduketa.

2. IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiru solairuko eraikin batean aparkaleku publiko bat egingo da 60 plazarako gutxi gorabehera..

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Eraikigarritasun fisikoa: Lurzoru gainean eta lurrazpian: 1.755 m2.
- Erabilera: Arautegi Orokorrean “aparkaleku-komunikazio” erabilerarako finkatutako eraibilera-baldintzak orokorrak

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUTEGIA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasun fisikoa: lurzoru gainean eta lurrazpian: 1.755 m2 .(585m2-ko okupazioa oinplanoan)

Ebaketa honakoa da: behe solairua+2 . Altuera 9 m.

Aparkaleku-plaza kopurua: 60 plaza gutxi gorabehera.

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

D.1.4. Partzelek dituztenak izango dituzte. Aparkalekuak.

Erabilera eta jabari publikoko gunea

5. HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta bigarren laurtekoan

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Urbanizazio osagarria gauzatzeaz Anoetako Udaletxeare egingo da kargu.

5.3. PLANGINTZA ETA JARDUKETA-SISTEMA

Zuzkidura publikoko obren proiektua.
Xehetasun-azterketa bat idatziko da.

EK\CV GAO-I-2018-07902

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Ez dira topatu

EK\CV GAO-I-2018-07902

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 2.- "SAN JOSE OBRERO"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 14.601m2
Sistema General de Comunicaciones: 1.035m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Noroeste del casco urbano.

Al Norte y Oeste limita con Suelo no Urbanizable, al Sur con Area 1, al Este Areas 3 y 5.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 15.636 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Sustitución de las edificaciones situadas en el borde sureste del Area. Ejecución de un aparcamiento público en un edificio de tres alturas con el fin de aliviar el problema actualmente existente. El resto de las edificaciones residenciales se consolidan bajo los actuales parámetros.

U.E. 2-1

1.-DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 1.543 m2

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de este suelo urbano, programándose la sustitución de las edificaciones residenciales existentes por otra edificación de viviendas.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,70 m2/m2 lo que supone 2.624 m2 de vivienda, contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos. Los semisótanos contabilizan el 50% de su superficie.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.080 m2.
- El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1)

3.3. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

EK\CV GAO-I-2018-07902

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie de la actuación: 232 m2, cumple.
Otras dotaciones: 5 m2 de suelo por cada 25 m2 de incremento de superficie de techo sobre rasante.. 57m2, cumple en los bajos de la edificación.
Aparcamiento en parcelas de titularidad privada: 0, 35 plazas por cada 25 m2 de techo sobre rasante de uso residencial: 37 plazas, cumple.
Para vegetación: Plantación de 20 árboles

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,70 m2/m2 lo que supone 2.624 m2 de vivienda, contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos. Los semisótanos contabilizan el 50% de su superficie.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.080 m2 La ocupación en planta de la edificación será de 540 m2, con un porche de tres metros de fondo.
- La sección corresponde a 2S+SS+4. La altura a alero horizontal es de 13.00 m.
- Nº aproximado de viviendas : 20
- Las alineaciones, porches y sección que figuran en la ficha son vinculantes, admitiéndose ajustes de las mismas mediante un Estudio de Detalle.
- Los vuelos máximos se fijan en 1,20 m, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%
- Pendiente de cubierta 35% a cuatro aguas. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m. contabilizados desde la línea de cierre de fachada. Se establece como mínimo 1 plaza de aparcamiento subterráneo o privado por vivienda.

4.2. CONDICIONES DE USO

- Las plantas de sótano se dedicarán a la guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.
- La planta semisótanto de destinará a uso comercial.
- Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamiento.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
- Se cumplimentará la cesión del 15%de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
- Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Sistema de actuación :Concertación
- Se redactará un Estudio de Detalle en el caso de que se realicen ajustes de las alineaciones . Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Vivienda Libre: 1
Garaje: 0, 5

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

No existen

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián

EK\CV GAO-I-2018-07902

3. ACTUACION DE EJECUCION DE DOTACION PUBLICA A.E.D.P.2.2.

3.1. DATOS GENERALES

3.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

3.1.2. CALIFICACION

Sistema General de Comunicación Viaria D-1

3.1.3. LIMITE Y SITUACION

Establecidos en los planos.

3.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la actuación es de 585 m2.

3.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación de ejecución de dotación pública de la red de Sistemas Generales.

3.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Ejecución de un aparcamiento público en un edificio de tres plantas para 60 plazas aproximadamente.

3.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Edificabilidad física: Sobre y bajo rasante: 1.755 m2.
- Uso: Condiciones generales de uso establecidas en la Normativa General para el uso “comunicaciones-aparcamiento”

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA ORDENADA

Edificabilidad física: Sobre y bajo rasante: 1.755 m2 .(585m2 de ocupación en planta)
La sección corresponde a PB+2. Altura 9 m.
Número de plazas de aparcamiento: 60 plazas aproximadamente

4.2. CONDICIONES DE USO

Serán las propias de las Parcelas D.1.4. Aparcamientos.
Zona de uso y dominio público

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Segundo cuatrienio a partir de la aprobación del presente Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá a cargo del Ayuntamiento de Anoeta ejecutar la urbanización complementaria.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Proyecto de obras de dotación pública.
Se redactará un Estudio de Detalle.

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables:

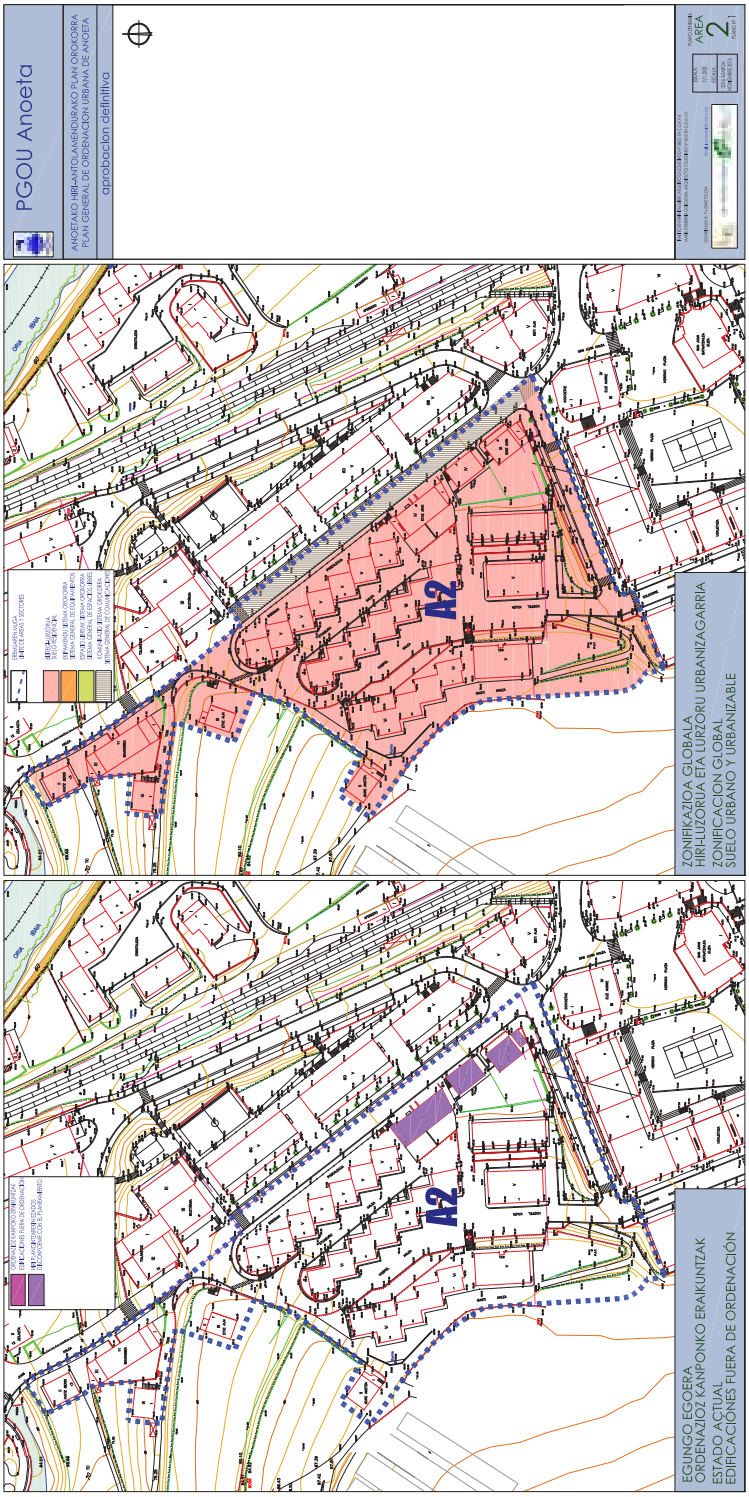
Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

EK\CV GAO-I-2018-07902

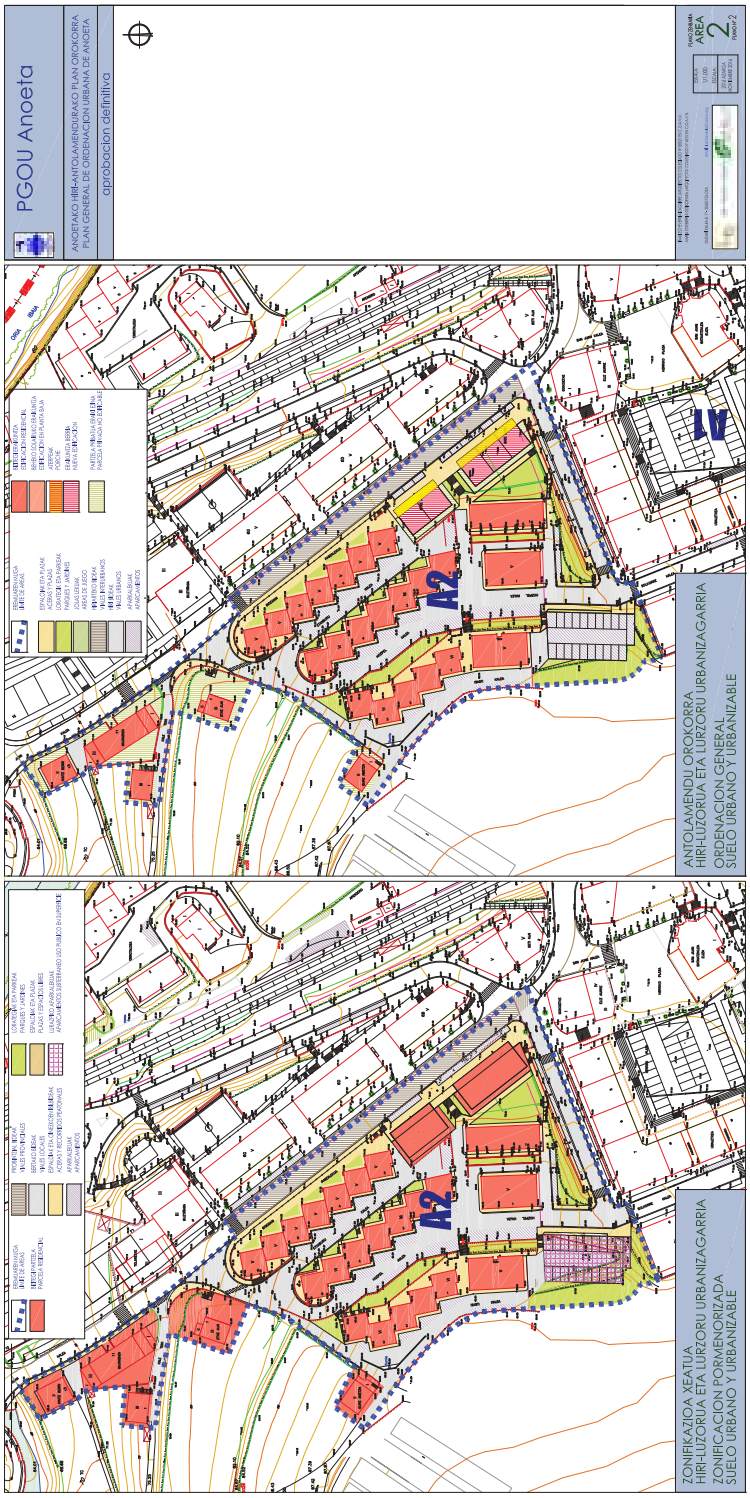
7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No se han detectado

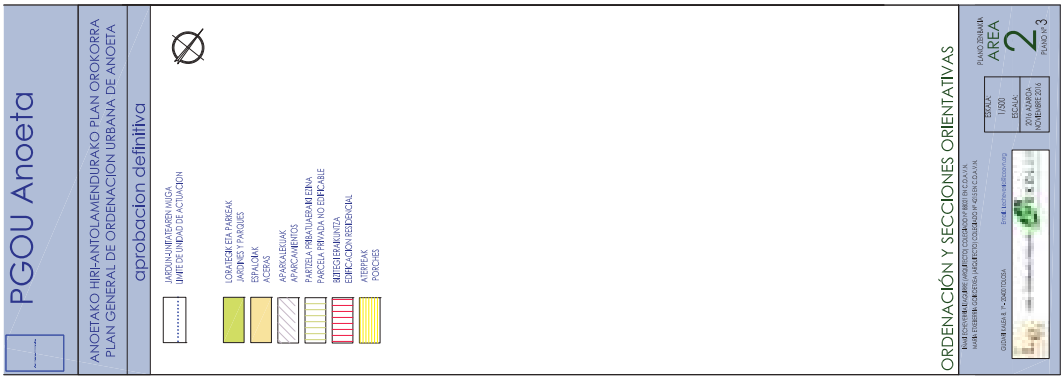
EK\CV GAO-I-2018-07902

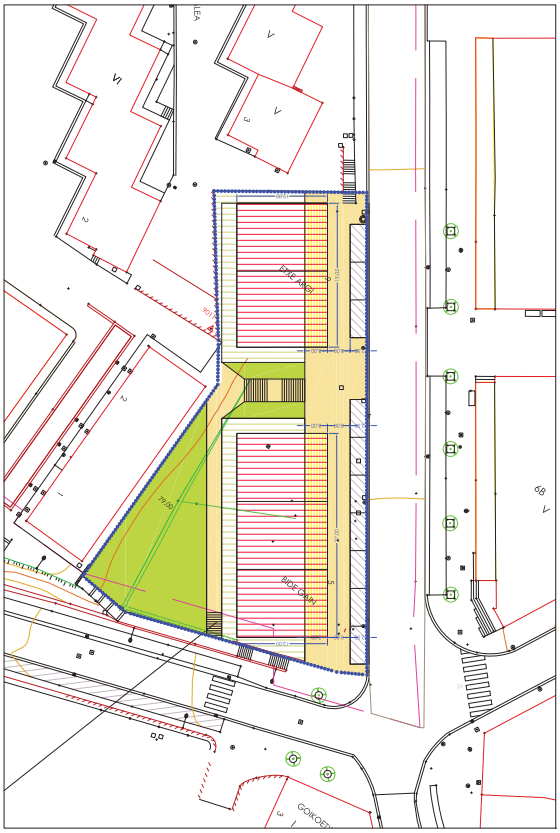


EK\CV GAO-I-2018-07902

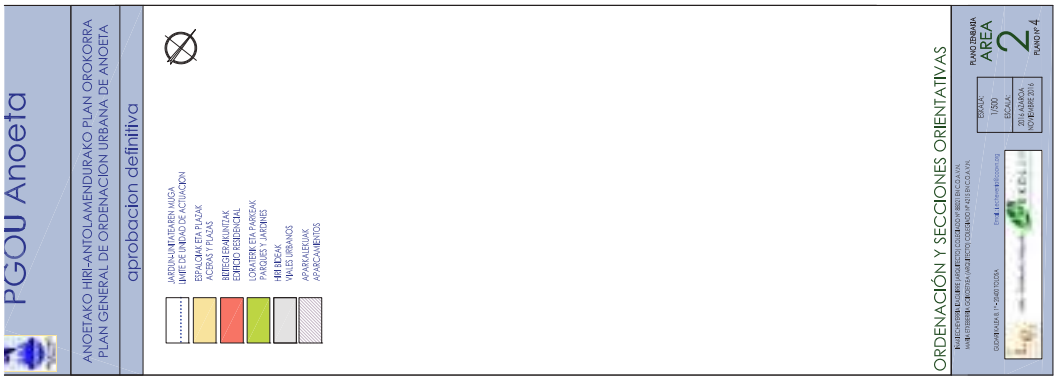


EK\CV GAO-I-2018-07902

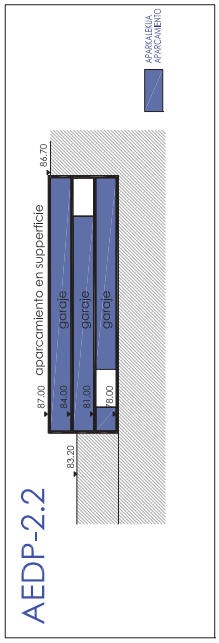




EK\CV GAO-I-2018-07902







EK\CV GAO-I-2018-07902

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 3. AREA - "MODESTOENEA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatutako hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 6.250 m2
Espazio libreen sistema orokorra: 2.220 m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.
Iparraldean 4 eta 5 Areekin egiten du muga, hegoaldean 1 Arearekin, ekialdean trenbidearekin eta mendebaldean 2. Arearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 8.470 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dauden eraikinen kontsolidazioa. San Juan kaleko 2. zenbakiko atzekaldean dagoen eraikuntza lagungarria antolamenduz kanpo geratzen da espaloiari jarraipena emateko eta lotura berri bat egiteko geralekuko sarrerekin.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira, San Juan kaleko 2. zenbakiko atzekaldeko eraikuntza lagungarria izan ezik espaloiari jarraipena emateko eta lotura berri bat egiteko geralekuko sarrerekin, planoetan edierazten den moduan.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Dagoenaren kontsolidazioa, espaloiaren jarraipena San Juan kaleko 2. zenbakiko atzekaldean, geralekuko sarrerarekin lotura egin arte, planoetan adierazten den moduan.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUTEGIA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira, 2 zenbakiaren atzekaldeko eraikuntza lagungarria izan ezik.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketa eremu bat finkatuko da, AE-3.1. 11,54 m2-koa, lurzoru nahikoa lortzeko Modesto Enea eta trenaren geralekuaren sarreraren arteko oinezkoentzako lotura osatzeko.
Jarduketa sistema desjabetzarena izango da eta Anoetako udaletxea egingo da kargu urbanizazioaz.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 3.- "MODESTOENEA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 6.250m2
Sistema General de Espacios Libres 2.220m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Norte del casco urbano.

Al Norte limita con Areas 4 y 5, al Sur, con Area 1, Este, con Ferrocarril, y al Oeste, con Area 2.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 8.470 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes. Queda fuera de ordenación la edificación auxiliar situada en la trasera del Nº2 de la calle San Juan, con objeto de dar continuidad a la acera y una nueva conexión con los accesos al apeadero.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales, exceptuando la edificación auxiliar situada en la trasera del Nº2 de la calle San Juan, con objeto de dar continuidad a la acera y una nueva conexión con los accesos al apeadero, tal como se señala en planos.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente, continuidad de la acera en la trasera del Nº2 de la calle San Juan hasta su enlace con el acceso al apeadero, tal como se señala en planos.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales, exceptuando la edificación auxiliar situada en la trasera del Nº2.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Se delimita un ámbito de actuación de ejecución de Dotaciones Publicas AE-3.1. de 11,54m2 , con la finalidad de obtener los terrenos necesarios para finalizar la conexión peatonal de Modesto Enea con el acceso al apeadero de tren
El sistema de actuación será el de expropiación y la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Anoeta.

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas	Indices de ruido

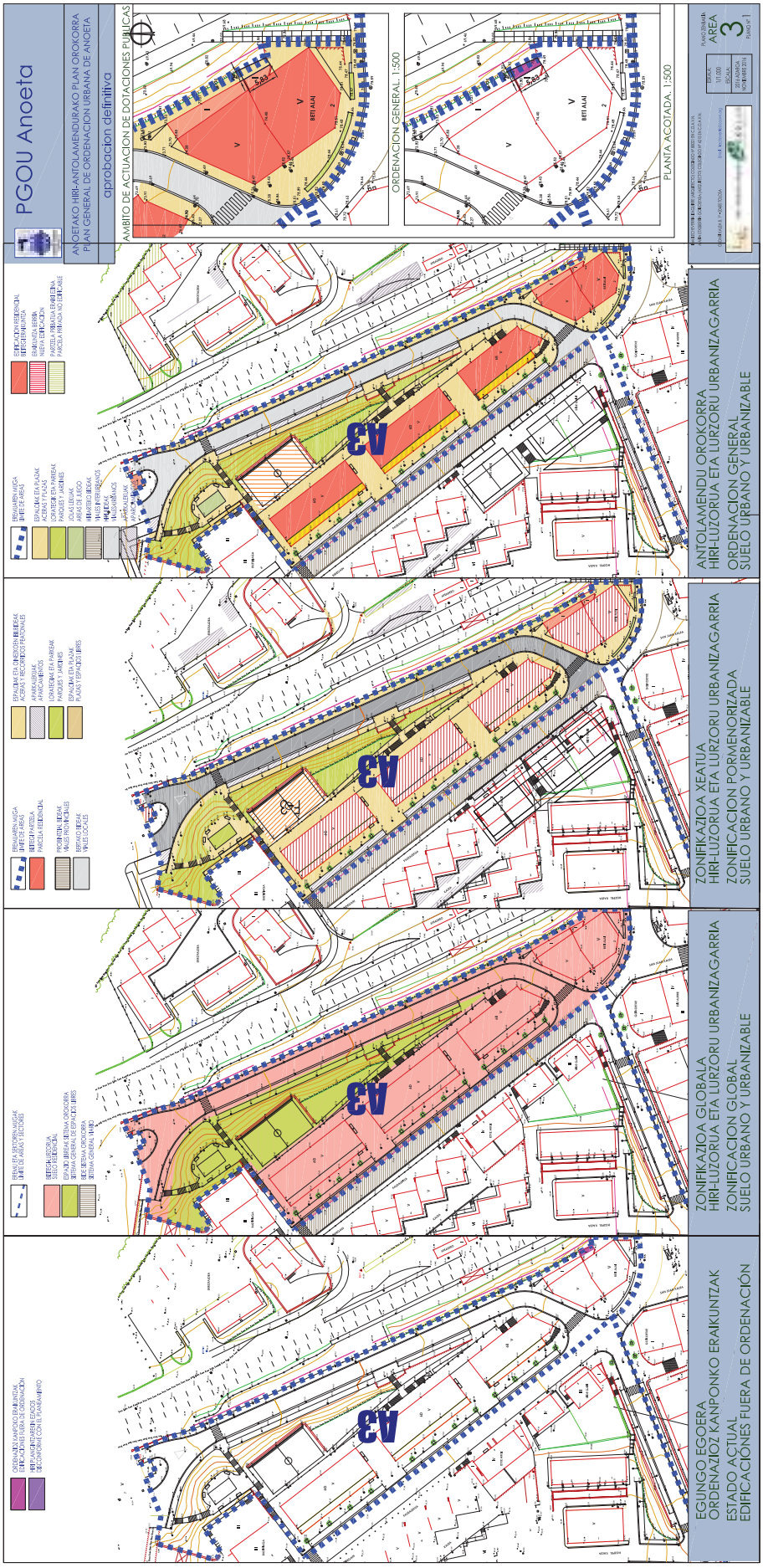
EK\CV GAO-I-2018-07902-1

		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián

EK\CV GAO-I-2018-07902-1



EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 4. AREA - "IDIAKAITZ"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Kontsolidatutako hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 2.693m2
Espazio libreen sistema orokorra: 1.254m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.

Iparraldean Aleiza errekarekin egiten du muga, hegoaldean, 3 eta 5 Areekin, ekialdean, trenbidearekin eta mendebaldean, 5. Arearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera honakoa da: 3.947 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egun dauden bizitegi-eraikuntzen kontsolidazioa.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egun dituzten baldintzetan kontsolidatzen dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Egun dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUTEGIA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egun dituzten baldintzetan kontsolidatzen dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Ez dira topatu.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 4.- "IDIAKAITZ"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 3.465m2
Sistema General de Espacios Libres:482m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Norte del casco urbano.

Al Norte limita con Aleiza Erreka, al Sur, con Areas 3 y 5, Este, con Ferrocarril, y al Oeste, con Area 5.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 3.947 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No se han detectado

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 5. AREA - "ZELAIETA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 3.565 m2
Espazio libreen sistema orokorra: 350 m2
Komunikazio sistema orokorra: 635 m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.
Iparraldean Alkiza errekarekin, hegoaldean, 3. Arearekin, ekialdean, 4. Arearekin eta mendebaldean 2. Arearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 4.550 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egikaritze-unitate bat sortuko da 3. Areako eta aldemaneko espaloi eta aparkalekuen urbanizazioari jarraipena emateko eta bi bizitegi-eraikuntza gauzatzeko. Gainerako bizitegi-eraikuntzak egun dituzten parametroetan kontsolidatuko dira.

E.U. 5-1

1.-DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzoru finkatugabea

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegia

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

Unitatearen azalera totala honakoa da: 2.893 m2

1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiri-lurzoru honen berritzea 3. Areatik datorren urbanizazioa luzatuz, bizitegi erabilerako bi eraikuntza egiteko.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Lurzoru gainean 1,10 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m2 etxebizitzarako(1.590 m2 blokeko), hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azaleran sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m2-ko azalera (702 m2 bloke

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

bakoitzak).

- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilerako partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %15: 434 m2.
Beste zuzkidurak: lurzoru gaineako sabaiaren gehikuntzaren 25 m2-ko, lurzoruko 5 m2.
Titulartasun pribatua duten partzeletan aparkalekuak: lurzoru gaineko bizitegi erabilera duen sabaiaren 25 m2-ko, 0,35 plaza: 44 plaza.
Landaredirako: 26 zuhaitzen landaketa.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Lurzoru gainean 1,10 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m2 etxebizitzarako(1.590 m2 blokeko), hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azaleran sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m2-ko azalera (702 m2 bloke bakoitzak)
- Eraikinaren okupazioa plantan 351 m2-koa izango da bloke bakoitzeko.
- Ebaketa 2S + behe solairua + 3 da. Teilatu-hegalera altuera 13,00 m-koa da.
- Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 12 + 12 (24 guztira)
- Fitxan agertzen diren lerrokadurak, ataripeak eta ebaketa lotesleak dira eta xehetasun-azterketa batekin egokitu ahal izango dira.
- Hegal maximoak 1,20 m-koak izango dira eta fatxadaren luzera guztian garatu ahal izango dira. Hegal itxien portzentaiak ez du %50-a gaindituko.
- Estalkiaren malda %35 eta lau isurkikoa. Teilatu-hegalaren irteera 1,5 m-koa izango da gehienez, fatxadaren itxituraren lerrotik kontatuta.
- Gutxienez lurrazpiko edo pribatua izango den plaza 1 finkatuko da etxebizitzako.

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

- Sotoko solairuak ibilgailu arinak gordetzeko, trastelekuetarako eta eraikinaren zerbitzu eta instalakuntza komunetarako erabiliko dira.
- Solairuetako plantak etxebizitzarako, bulegorako edo ekipamendurako erabiliko dira.

5.- HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
- Udaletxeari eman beharko zaio hirigintza eraikigarritasunaren batezbesteko %15-a.
- Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Jarduera sistema: Kontzertazioa
- Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.
- Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Etxebizitza librea: 1

Garajea: 0, 5

6.- HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

3. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra Buztinaga etxeak, udalerri mailan, oinarrizko babesa du.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 5.- "ZELAIETA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 3.565m2
Sistema General de Espacios Libres : 350m2
Sistema General de Comunicaciones: 635m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Norte del casco urbano.
Al Norte, con Alkiza Erreka, al Sur con Area 3, al Este Area 4, y al Oeste, con Area 2.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 4.550 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Creación de una Unidad de Ejecución, con objeto de dar continuidad a la urbanización de aceras y aparcamientos del Area 3, colindante, y ejecución de dos edificaciones residenciales. El resto de las edificaciones residenciales se consolidan bajo los actuales parámetros.

U.E. 5-1

1.-DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 2.893 m2

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de este suelo urbano, prolongando la urbanización proveniente del Area 3, para la ejecución de dos edificaciones de uso residencial.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,10 m2/m2 lo que supone 3.180 m2 de vivienda (1.590 m2 cada bloque), contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de1.404 m2 (702 m2 cada uno de los bloques).
- El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1)

3.2. REGULACIÓN BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 15% de la superficie de la actuación: 434 m2, cumple.
Otras dotaciones: 5 m2 de suelo por cada 25 m2 de incremento de superficie de techo sobre rasante, no cumple.
Aparcamiento en parcelas de titularidad privada: 0, 35 plazas por cada 25 m2 de techo sobre rasante de uso residencial: 44 plazas, cumple.
Para vegetación: Plantación de 26 árboles

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,10 m2/m2 lo que supone 3.180 m2 de vivienda (1.590 m2 cada bloque), contabilizándose vuelos. No se contabilizan sótanos.
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano en la superficie de parcela privada, lo que supone una superficie aproximada de 1.404 m2 (702 m2 cada bloque)
- La ocupación en planta de la edificación será de 351 m2 para cada bloque.
- La sección corresponde a 2S+PB+3. La altura a alero horizontal es de 13.00 m.
- Nº aproximado de viviendas : 12+12 (total 24)
- Las alineaciones, porches y sección que figuran en la ficha son vinculantes, admitiéndose ajustes de las mismas mediante un Estudio de Detalle.
- Los vuelos máximos se fijan en 1,20 m, pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%
- Pendiente de cubierta 35% a cuatro aguas. Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m. contabilizados desde la línea de cierre de fachada. Se establece como mínimo 1 plaza de aparcamiento subterráneo o privado por vivienda.

4.2. CONDICIONES DE USO

- Las plantas de sótano se dedicarán a la guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.
- Las plantas sobre rasante se destinarán a vivienda, oficinas o equipamiento.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
- Se cumplimentará la cesión del 15%de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
- Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Sistema de actuación :Concertación
- Se redactará un Estudio de Detalle en el caso de que se realicen ajustes de las alineaciones . Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

- Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Vivienda Libre: 1

Garaje: 0, 5

3. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables:

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

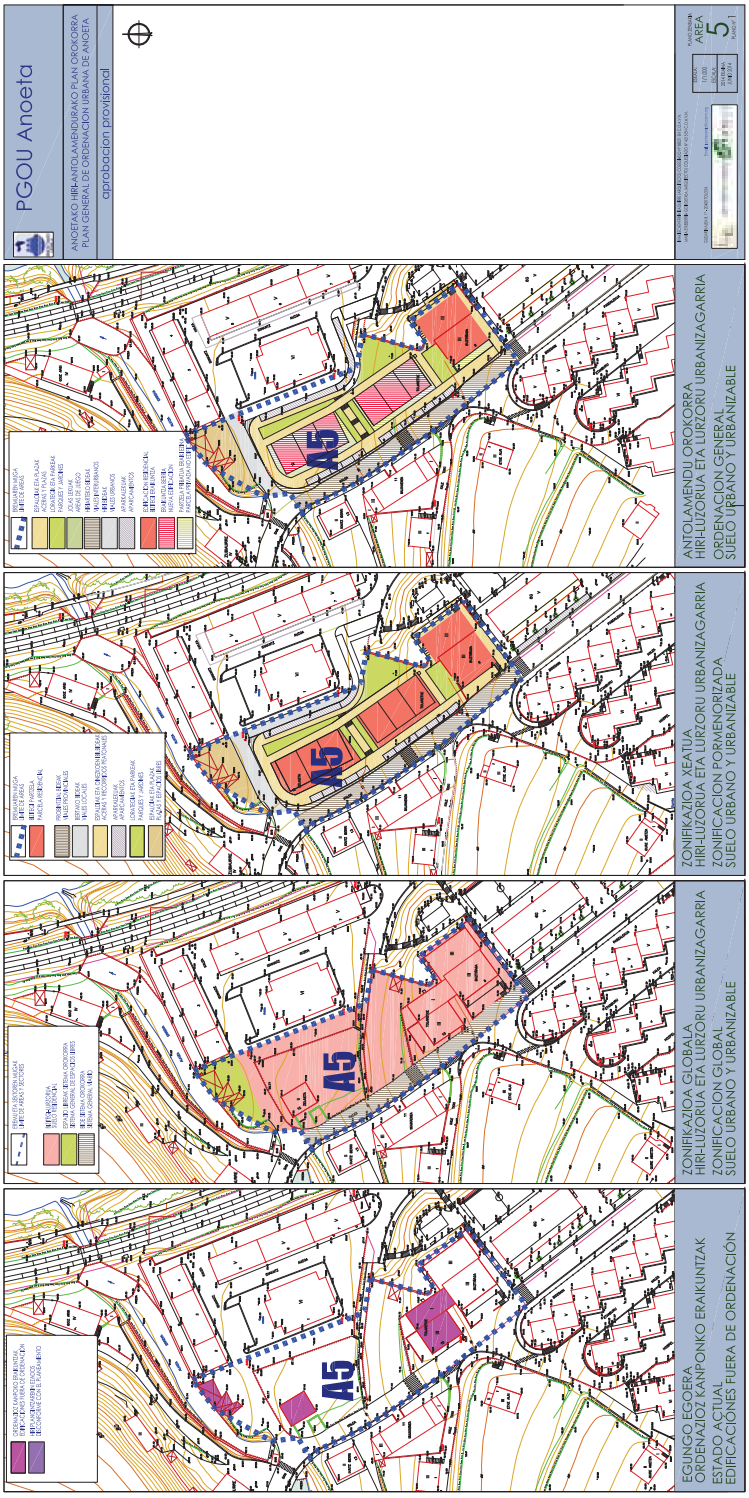
Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

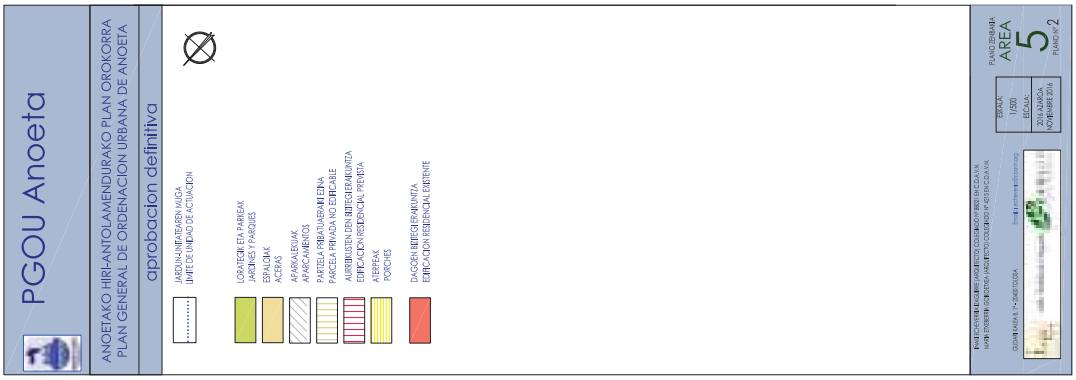
4. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián
La Casa Buztinaga cuenta con un grado de protección básica de carácter municipal.

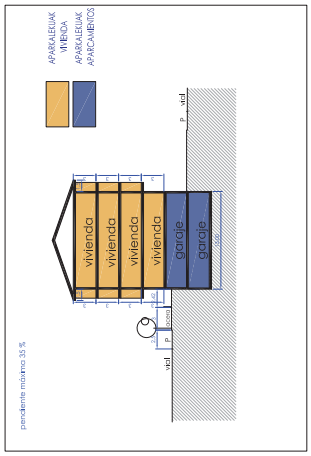
EK\CV GAO-I-2018-07902-1



EK\CV GAO-I-2018-07902-1







UE-5.1

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 6. AREA - "ERROTALDE APEADERO"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatutako hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 12.045 m2
Komunikazio-sistema orokorra : 895m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.
Iparraldean Oria ibaiarekin egiten du muga, hegoaldean eta ekialdean GI-3.650 errepidearekin, eta mendebaldean trenbidearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 12.940 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dauden bizitegi-eraikinen kontsolidazioa. Txirrindularientzako Bide Sistema Orokorrerako aurreikusitako trazaduraren inklusioa LPP arekin bat,

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Areatik igaroten da PPL-arekin bat datorren Txirrindularientzako Bide Sistema Orokorra.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra Borondegi baserriak tarteko babesa du.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 6.- "ERROTALDE APEADERO"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1: 12.045m2
Sistema General de Comunicaciones: 895m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Norte del casco urbano.

Al Norte limita con Río Oria, al Sur y Este, con carretera GI-3.650, y al Oeste, con Ferrocarril.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 12.940 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes. Inclusión del trazado previsto para el Sistema General de Vías ciclistas de acuerdo con el PTP.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Discurre por el Area, el Sistema General de Comunicaciones Vías Ciclistas de acuerdo con el PTP.

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián
El caserio Borondegi cuenta con protección media

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 7. AREA - "ITURTXULO"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatutako hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 8.313m2
Komunikazio-sistema orokorra : 383m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen jarraian kokatzen da.

Iparraldean 1 Arearekin egiten du muga, hegoaldean eta mendebaldean 8. Sektorearekin eta ekialdean GI-3.411 errepidearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 8.696 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dauden bizitegi-eraikinen kontsolidazioa.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak	zarata-indizeak

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 7.- "ITURTXULO"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 8.213m2
Sistema General de Comunicaciiomes: 483m3

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa contiguo al centro urbano.

Al Norte limita con Area 1, al Sur y Oeste, con Sector 8 y al Este, con carretera GI-3.411.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 8.696 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 8. AREA - "IKASTOLA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Kontsolidatutako hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 1.865m2
Komunitate ekipamenduen sistema orokorra: 17.082m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.

Iparraldean, ekialdean eta mendebaldean Lasarbe 8. Sektorearekin egiten du muga eta hegoaldean GI-3.411 errepidearekin

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera honakoa da: 18.947 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egun dauden bizitegi-eraikuntzen kontsolidazioa.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egun dituzten baldintzetan kontsolidatzen dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Egun dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUTEGIA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egun dituzten baldintzetan kontsolidatzen dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko motak:
E.1. gehienbat sanitario, irakaskuntza eta cultura erabilera duten lurzoru sektoreak (dauden urbanizazio areak)

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. irakaskuntza-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	60	60	50

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 8.- "IKASTOLA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 : 1.865m2
Sistema General de Equipamiento Comunitario : 17.082m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa contiguo al centro urbano.

Al Norte, Este y Oeste limita con el Sector 8 Lasarbe y al Sur, con carretera GI-3.411.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 18.947 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Afectado puntualmente por el area inundable en el periodo de 500 años y de 100 años.

Tipo de área acústica:

E.1. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
E. Uso docente	E.1. Áreas urbanizadas	60	60	50

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 9. AREA - "APAIZETXE"

1. DATOS GENERALES

1.1. SAILKAPENA

Finkatutako hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

A-2 bizitegi-gunea

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen ekialdean, trenbidearen beste aldean.

Iparraldean 13. Arearekin egiten du muga, hegoaldean eta ekialdean 12. Arearekin eta mendebaldean, GI-3.650 errepidearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 2.260 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dauden bizitegi-eraikinen kontsolidazioa.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Apaetxe baserria presuntzio arkeologikoko gunea izendatu da.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 9.- "APAIZETXE"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, al este del centro urbano, al otro lado del ferrocarril.

Al Norte limita con Area 13, al Sur y Este, con Area 12 y al Oeste, con carretera GI-3.650.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 2.260 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

El caserío Apaetxe es zona declarada de presunción arqueológica.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 10. AREA - "ALKIZA ERREKA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatutako hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 y A-2 bizitegi-guneak 3.819m2
Espazio libreen sistema orokorra: 483m2
Ekipamendu sistema orokorra: 2.270m2
Komunikazio sistema orokorra: 1.089m2
Ibai-ibilguak: 744m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean.
Iparraldean eta mendebaldean lurzoru urbanizaezinarekin, hegoaldean, 4 eta 5 Areekin, lurzoru urbanizaezinarekin eta Aleiza Eurekarekin eta ekialdean trenbidearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 8.405 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dauden bizitegi-eraikinen kontsolidazioa.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 10.- "ALKIZA ERREKA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1 y A-2 3.819m2
Sistema General de Espacios Libres: 483m2
Sistema General de Equipamiento: 2.270m2
Sistema General de Comunicaciones: 1.089m2
Cauces Fluviales: 744m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, al Norte del centro urbano.

Al Norte y Oeste, con Suelo no Urbanizable, al Sur con Areas 4 y 5, Suelo no Urbanizable y Aleiza Eureka, y al Este, con Ferrocarril.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 8.405 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Afectado puntualmente por el area inundable en el periodo de 500 años.

Tipo de área acústica:
A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 11. AREA - "INDUSTRIALDEA. BENTA ALDEA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatutako hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, udalerriaren hegoaldeko luzapenean kokatzen da.
Iparraldean 12. Arearekin egiten du muga, hegoaldean, udalerriaren mugarekin, ekialdean Oria ibaiarekin eta mendebaldean GI-3.650 errepidearekin

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 28.270 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dauden bizitegi-eraikinen kontsolidazioa.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egungo baldintzetan kontsolidatzen dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
B.1. Industria erabilera nagusia duten sektoreak (dauden industria-areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Area akustiko motak		Zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	65	65	55

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 11.- "INDUSTRIALDEA. BENTA ALDEA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicasl B 28.098m2
Sistema General de Comunicaciones: 172m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa en el apéndice Sur del municipio.
Al Norte limita con Area 12, al Sur, con límite del término municipal, Este, río Oria, y al Oeste, con carretera Gi-3.650.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 28.270 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Afectado por el area inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años,grafiado en el plano 04.
Tipo de área acústica:
B.1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 12. - "INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, udalerriaren ekialdean kokatzen da.
Iparraldean 13. Arearekin egiten du muga, hegoaldean, 11. Arearekin, ekialdean Oria ibaiarekin eta mendebaldean GI-3.650 errepidearekin

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 42.370 m2.

1.5. JARDUKETA

Integratutako jarduketa

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egungo industria eraikuntzen hazkuntza onartzen da planoetan marraztutako eskema jarraituz, garatutako eremuan izan ezik. Bi eraikuntza muga finkatzen dira: bat, Gi-3.650 errepideri paralelo doan zerbitzu-bideari dagokio, 11. Arean dagoenaren jarraipena dena, eta besteak Oria ibaiarekiko distantzia bat finkatzen du ibaiaren ertzetik bide eta pasealeku bat egiteko aukera emanaz. Urbanizazio proiektua bakarra izango da Area guztirako. Zerbitzu-bidearen egikaritzea tramoka egingo da Egikaritze unitate bakoitzeko baita eginda dagoen partea ere. Hor, dagokion bide zatian, beharrezko obra eta eraispenak egin beharko dira.

Errepikatze-denbora 10 urte edo gutxiagoko etorbideengatik uholdeak jasan ditzaketen guneetan ezingo dira pabilioi berriak eraiki. Errepikatze-denbora 500 eta 10 urte bitarteko etorbideengatik uholdeak jasan ditzaketen guneetan egin nahi diren zabalkuntzak, Xehatasun azterketa hidrauliko baten bidez justifikatu beharko dute ez dutela arriskurik 500 urte baino gutxiagoko errepikatze-denbora duten etorbideetarako, beti ere hartuko diren neurriek ez badute sortuko kalterik hirugarrengo batentzat. Aterketa horiek Ur Agentziak erabiltzen dituen datu eta modeloen arabarea egingo dira.

3. E.U. 12.1.

1.1. SAILKAPENA

Finkatugabeko hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 8.189 m2.

1.5. JARDUKETA MOTA

Integratutako jarduketa

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Egungo industria-eraikuntzen hazkuntza onartzen da, hórrela, unitate osoa urbanizatu beharko da eta dagozkion espazio libreak laga beharko dira.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

3.1 ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Oinplanoan onartzen den okupazio maximoa 0,42 m2/m2-koa da, hau da, 3.447 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean, horrek, sabaiko 5.170,50 m2-ko eraikigarritasuna suposatzen du (0,63m2/m2)
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.
Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera
Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUBIDEA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %6: 492 m2. Horren %50 aparkaleku publikorako izan daiteke.
Landaredirako: Eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m2 (t)-ko zuhaitz 1 landatuko da.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1.- ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Lurzoru gainean 0,63 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, sabaiko 5.170,50 m2 ordenatutako partzelan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da.
Oinplanoaren okupazioa: 3.447 m2
Eraikinaren altuera: Hazkuntzak eraikinek gaur egun duten altuera mantenduko du.
Ebaketa: gehienez, gaur egungo ebaketa mantenduko da.

4.2.- ERABILERA BALDINTZAK

Onartuko den erabilera xehatua Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

5.- HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKZUIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta leheneno laurtekoan sustatuko da proiektatutako garapen berria.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

Jarduketa sistema: Kontzertazioa
Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.

Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Industria: 1

6.- HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

7.- ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

"Alquiler de maquinaria Zelaia" eraikinak , udalerri mailan, oinarrizko babesa du.

4. E.U. 12.2.

1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 6.272, 19 m2.

1.5. JARDUKETA MOTA

Integratutako jarduketa

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Egungo industria-eraikuntzen hazkuntza onartzen da, hórrela, unitate osoa urbanizatu beharko da eta dagozkion espazio libreak laga beharko dira.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Lurzoru gainean 0,39 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, sabaiko 2.421 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean, horrek, sabaiko 3.631,50 m2-ko eraikigarritasuna suposatzen du (0,58m2/m2)
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.
Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUBIDEA
Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %6: 377 m2. Horren %50 aparkaleku publikorako izan daiteke.
Landaredirako: Eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m2 (t)-ko zuhaitz 1 landatuko da.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1.- ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Lurzoru gainean 0,58 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, sabaiko 3.631,50 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da.
Oinplanoaren okupazioa: 2.421m2
Eraikinaren altuera: Hazkuntzak eraikinek gaur egun duten altuera mantenduko du.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Ebaketa: gehienez, gaur egungo ebaketa mantenduko da.

4.2.- ERABILERA BALDINTZAK

Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

5.- HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKZUIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta leheneno laurtekoan sustatuko da proiektatutako garapen berria.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

Jarduketa sistema: Kontzertazioa
Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.

Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Industria: 1

6.- HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

7.- ERAIKUNTZA ETA ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Ez daude

5. E.U. 12.3.

1.1. SAILKAPENA

Finkatugabeko hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 10.422, 48 m2.

1.5. JARDUKETA MOTA

Integratutako jarduketa

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Egungo industria-eraikuntzen hazkuntza onartzen da, hórrela, unitate osoa urbanizatu beharko da eta dagozkion espazio libreak laga beharko dira.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

5.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Lurzoru gainean 0,53 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, sabaiko 5.509 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean, horrek, sabaiko 8.263,50 m2-ko eraikigarritasuna suposatzen du (0,79m2/m2)
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.
Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUBIDEA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %6: 377 m2. Horren %50 aparkaleku publikorako izan daiteke.
Landaredirako: Eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m2 (t)-ko zuhaitz 1 landatuko da.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1.- ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Lurzoru gainean 0,79 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, sabaiko 8.263,50 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da.
Oinplanoaren okupazioa: 5.509 m2
Eraikinaren altuera: Hazkuntzak eraikinek gaur egun duten altuera mantenduko du.
Ebaketa: gehienez, gaur egungo ebaketa mantenduko da.

4.2.- ERABILERA BALDINTZAK

Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

5.- HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKZUIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta leheneno laurtekoan sustatuko da proiektatutako garapen berria.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

Jarduketa sistema: Kontzertazioa
Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.

Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Industria: 1

6.- HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

7.- ERAIKUNTZA ETA ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Ez daude

6. U.E. 12.4.

1.1. SAILKAPENA

Finkatugabeko hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 7.794,65 m2.

1.5. JARDUKETA MOTA

Integratutako jarduketa

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Egungo industria-eraikuntzen hazkuntza onartzen da, hórrela, unitate osoa urbanizatu beharko da eta dagozkion espazio libreak laga beharko dira.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Lurzoru gainean 0,67 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, sabaiko 5.210 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean, horrek, sabaiko 7.815 m2-ko eraikigarritasuna suposatzen du (1,00 m2/m2)
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.
Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUBIDEA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %6: 486 m2. Horren %50 aparkaleku publikorako izan daiteke.
Landaredirako: Eraikigarritasunaren hazkuntzaren 100 m2 (t)-ko zuhaitz 1 landatuko da.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1.- ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Lurzoru gainean 01,00 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, sabaiko 7.815 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da.
Oinplanoaren okupazioa: 5.210 m2

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Eraikinaren altuera: Hazkuntzak eraikinek gaur egun duten altuera mantenduko du.
Ebaketa: gehienez, gaur egungo ebaketa mantenduko da.

4.2.- ERABILERA BALDINTZAK

Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

5.- HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKZUIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta leheneno laurtekoan sustatuko da proiektatutako garapen berria.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

Jarduketa sistema: Kontzertazioa
Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.

Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Industria: 1

6.- HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

7.- ERAIKUNTZA ETA ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Ez daude

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 12.- "INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Este del casco urbano.

Al Norte limita con Area 13, al Sur, con Area 11, Este, río Oria, y al Oeste, con carretera Gi-3.650.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 42.370 m2.

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Se autorizan crecimientos de las edificaciones industriales actuales, salvo en el ámbito ya desarrollado, siguiendo el esquema grafiado en planos. Se establecen dos límites de edificación que corresponden a un vial de servicio paralelo a la carretera Gi-3.650, que es continuación del existente en el Area 11, y por otro lado, se establece una distancia respecto al río Oria, que posibilita la realización de un vial y paseo de borde de río. El proyecto de urbanización habrá de ser único para todo el Area. La ejecución del vial de servicio deberá realizarse por tramos por cada una de las Unidades de Ejecución, incluida la parte ya ejecutada que deberá realizar las obras y derribos correspondientes en el tramo de vial que le corresponde.

No se podrán edificar nuevos pabellones en las zonas inundables por avenidas correspondientes a períodos de retorno iguales o inferiores a 10 años. Las ampliaciones en las zonas inundables por avenidas correspondientes a períodos de retorno de entre 500 y 10 años y sean conformes con estos criterios, deberán justificar mediante un estudio hidráulico de detalle que no tienen riesgo para avenidas de período de retorno inferiores a 500 años, sin que las medidas que se tomen para ello perjudiquen a terceros. Estos estudios se realizarán a partir de los datos y el modelo que se utiliza en la Agencia Vasca de Agua.

3. U.E. 12.1.

3.1. DATOS GENERALES

3.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

3.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

3.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.

3.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 8.189 m2.

3.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

3.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

3.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0, 42 m2/m2 que supone 3.447 m2 , en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie, lo que supone una edificabilidad de 5.170,50m2 de techo. .(0,63m2/m2)
La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.
El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

3.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 492 m2, de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, cumple.
Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m2 (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

3.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

3.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0, 63 m2/m2 que supone 5.170,50 m2 de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.
La ordenación que figura en planos es vinculante
Ocupación en planta: 3.447 m2
Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.
Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

3.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

3.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

3.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

3.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

3.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación :Concertación
Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

3.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

3.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANISTICA

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.
Afectado por el area inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

3.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

La edificación de Alquiler de maquinaria Zelaia cuenta con protección básica a nivel municipal.

4. U.E. 12.2..

4.1. DATOS GENERALES

4.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

4.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

4.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.

4.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 6.272, 19 m2.

4.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

4.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.

4.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

4.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0, 39 m2/m2 que supone 2.421 m2 en planta, en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie, lo que supone una edificabilidad de 3.631,50m2 de techo (0,58m2/m2).
La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.
El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

4.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 377 m2, de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, dificultades para su cumplimiento.
Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m2 (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

4.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0, 58 m2/m2 que supone 3.631,50 m2 de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.
La ordenación que figura en planos es vinculante
Ocupación en planta: 2.421 m2
Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.
Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

4.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

4.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

4.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

4.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

4.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación :Concertación
Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

4.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

4.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANISTICA

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.
Afectado por el area inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años

4.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No existen.

5. U.E. 12.3.

5.1. DATOS GENERALES

5.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

5.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

5.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.

5.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 10.422, 48 m2.

5.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

5.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.

5.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

5.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0, 53 m2/m2 que supone 5.509 m2, en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie lo que supone una edificabilidad de 8.263,50m2 de techo (0,79m2/m2).
La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.
El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

5.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 626 m2, de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, dificultades para su cumplimiento.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m2 (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

5.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

5.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,79 m2/m2 que supone 8.263,50 m2 de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.
La ordenación que figura en planos es vinculante
Ocupación en planta: 5.509 m2
Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.
Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

5.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

5.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

5.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

5.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación :Concertación
Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

5.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANISTICA

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.
Afectado por el area inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años

5.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No existen.

6. U.E. 12.4.

6.1. DATOS GENERALES

6.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

6.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

6.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

6.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 7.794, 65 m2.

6.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

6.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.

6.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

6.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0, 67 m2/m2 que supone 5.210 m2 , en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie, lo que supone una edificabilidad de 7.815m2 de techo (1,00m2/m2).
La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.
El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

6.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 468 m2, de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, dificultades para su cumplimiento.
Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m2 (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

6.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

6.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,00 m2/m2 que supone 7.815 m2 de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.
La ordenación que figura en planos es vinculante
Ocupación en planta: 5.210 m2
Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.
Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

6.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

6.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

6.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

6.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

6.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación :Concertación
Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

6.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

6.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANISTICA

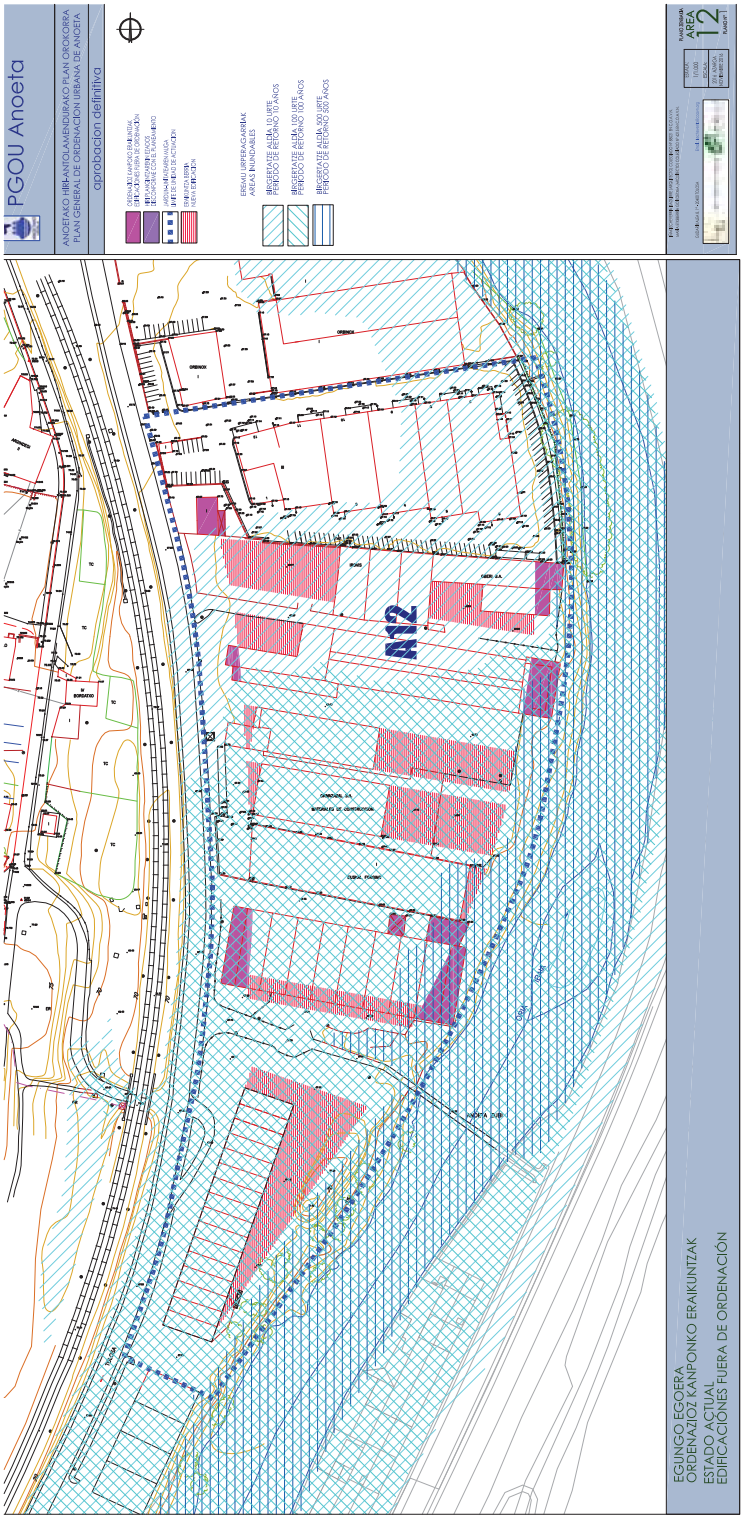
La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.
Afectado por el area inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años

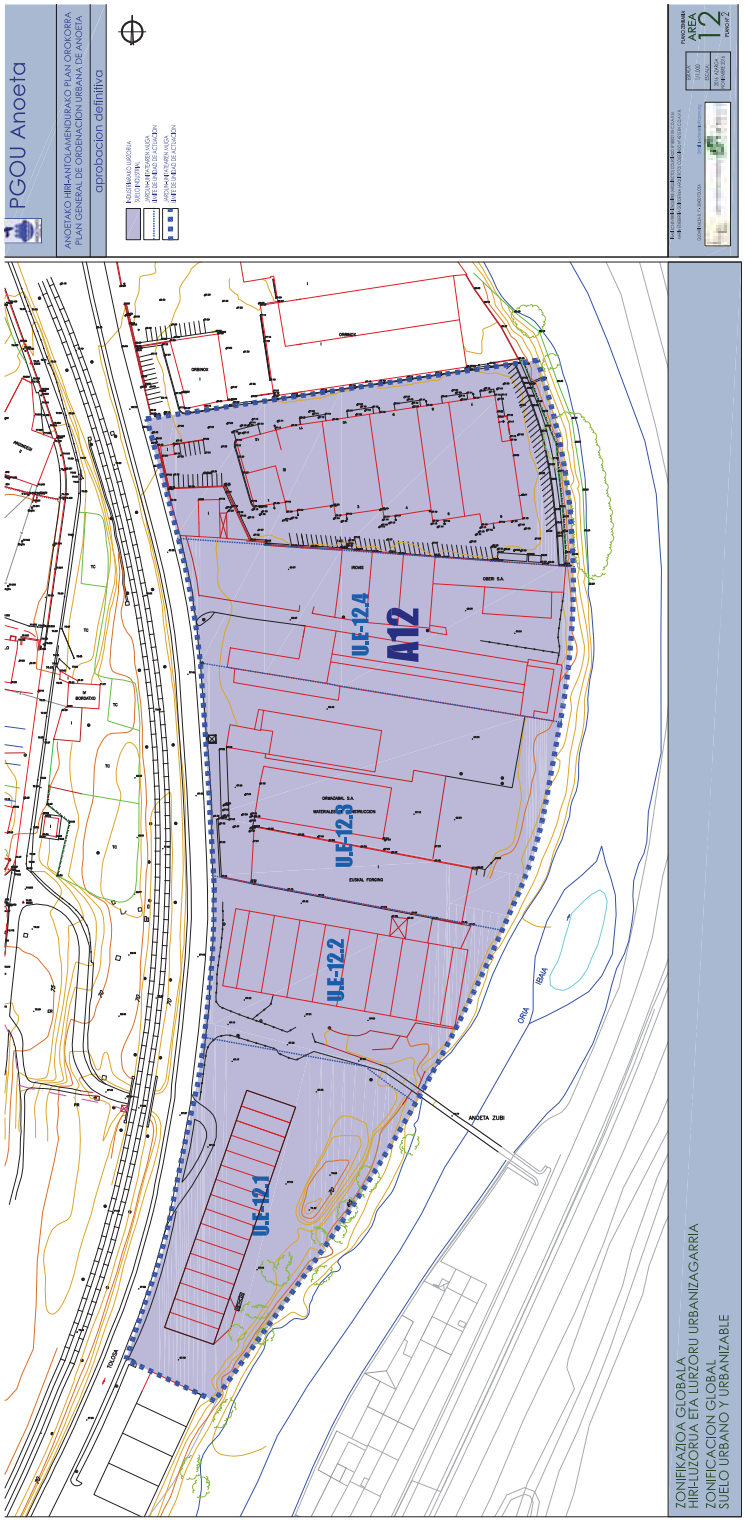
6.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No existen.

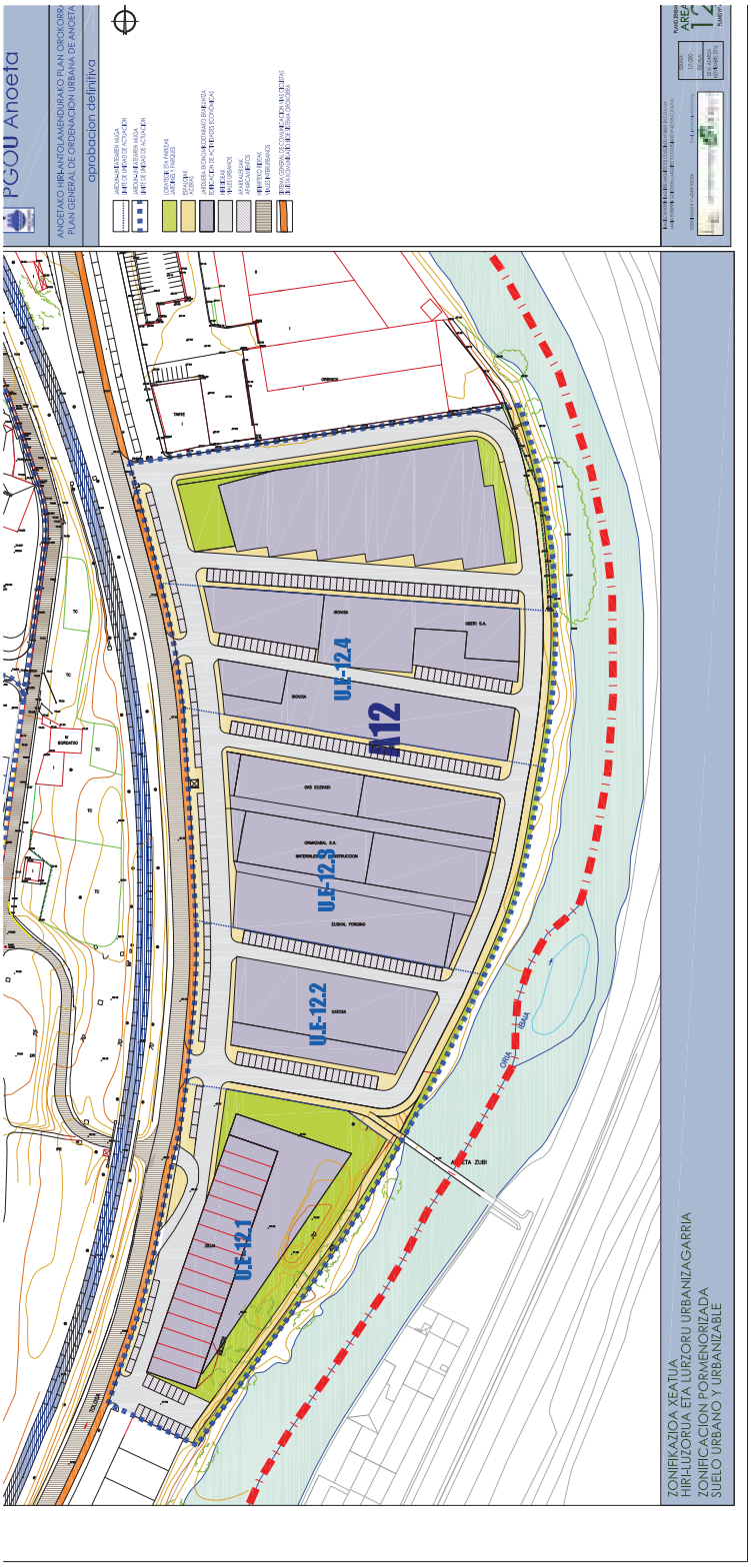
EK\CV GAO-I-2018-07902-1



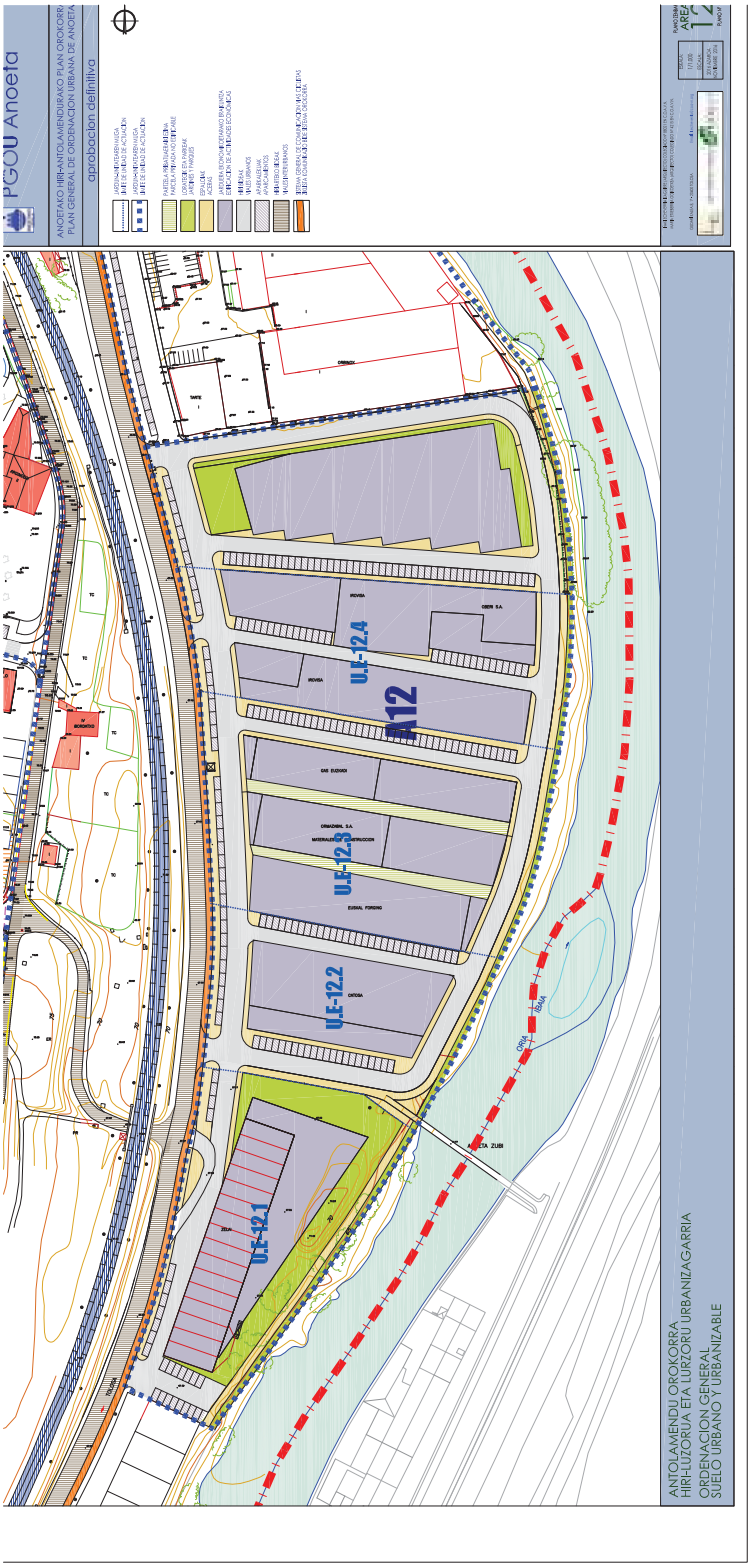
EK\CV GAO-I-2018-07902-1



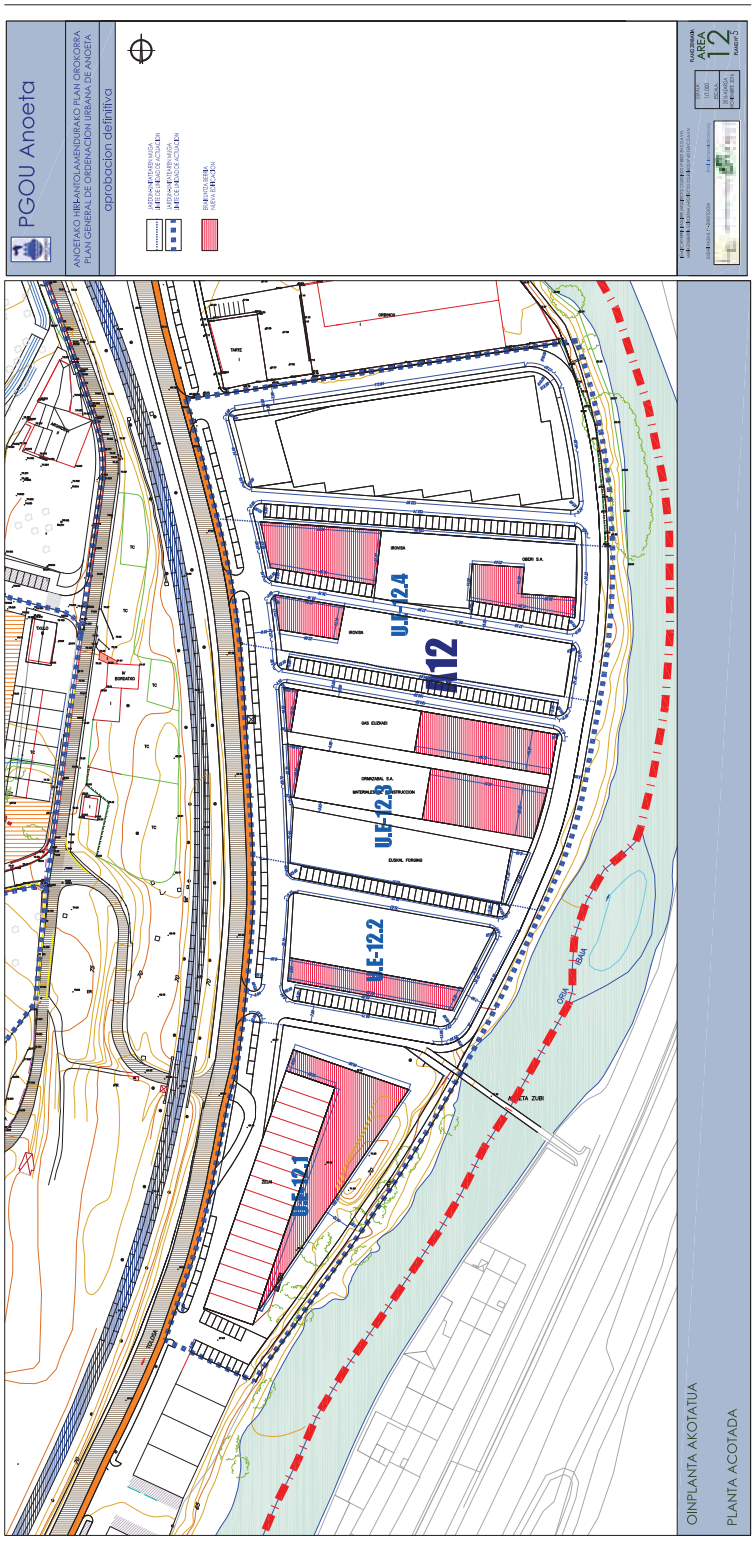
EK\CV GAO-I-2018-07902-1



EK\CV GAO-I-2018-07902-1



EK\CV GAO-I-2018-07902-1



EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 13. AREA - "INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 2"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, udalerriaren ekialdean kokatzen da.
Iparraldean 14. Arearekin egiten du muga, hegoaldean, 12. Arearekin, ekialdean Oria ibaiarekin eta mendebaldean GI-3.650 errepidearekin eta 9. Arearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 26.143 m2.

1.5. JARDUKETA

Integratutako jarduketa

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Gi-3.650 errepidearen ertzeko zerbitzu-bidearen jarraipena. Egungo industria eraikuntzen hazkuntza onartzen da idaztear dagoen Hiri-Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko duen moduan. Dauden eraikuntzak eraikisten badira, bide bat eta ibai ertzeko pasealeku bat egiteari ekingo zaio, 12 eta 14 areetan daudenei edo aurreikusten direnei jarraipena emateko.

3. HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Oinplanoan onartzen den okupazio maximoa 0,50 m2/m2-koa da, hau da, 13.071 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne.
Tarteko solairua onartzen da azaleraren %50-ean, horrek, sabaiko 19.606,50 m2-ko eraikigarritasuna suposatzen du (0,75m2/m2)
Planoetan agertzen den ordenazioa loteslea da, beti ere eraikinekiko honako distantziak errespetatuko dira: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko.
Gi-3.650 errepideari paralelo doan zerbitzu-bidearen ordenazioa loteslea da.
Onartuko den erabilera Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUBIDEA

Aparkalekuak, espaloiak, bideak eta lorategiak eta gune-berdeak, idaztear dagoen Hiri-Antolamenduko Plan berezian zehaztuko dira.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Oinplanoan onartzen den okupazio maximoa 0,75 m2/m2-koa da, hau da, 19.606,50 m2 ordenatutako partzela pribatuan, aurreikusten den hazkuntza barne, honako eskema jarraituaz:

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0, 75 m2/m2 que supone 19.606,50 m2 de techo, en el conjunto de parcelas ordenadas, incluido el crecimiento previsto, según el siguiente esquema:

Proiektatu diren gainontzeko eraikinen baldintzak idaztear dagoen Hiri-Antolamenduko Plan berezian zehaztuko dira , beti ere Arautegi Orokorreko dokumentuan finkatzen diren mugak errespetatuz.

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

Onartuko den erabilera xehatua, Jarduketa ekonomikoetarako erabilera duten partzelek berezkoa dutena izango da. (B partzelak), 1, 2 eta 3 kategoriako industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak onarzen direlarik.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

5. HIRI-EXEKUZIOAREN ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKZUIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta leheneno laurtekoan sustatuko da proiektatutako garapen berria.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
- Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
- Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Jarduketa sistema: Kontzertazioa
- Hiri-Antomenduko Plan Berezi bat idatziko da, Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.
- Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Industria: 1

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Eraikinen distantziak: 15 m ibaiaren ertzarekiko, 18 m errepidearen ertzarekiko, eraikin berriak egin edo daudenak ordezkatuko balira.

Eremuak irailaren 30-eko 165/2008 Dekretuan onartutako lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen zerredan dago. Horrela, Euskal Herriko Ingurugiroa babesteko 3/1998 Legeren 83 eta 84.2 artikuluetan ezarritakoari egokitu beharko zaio, baita otsailaren 4-ko, Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legean ezarritakoari ere, bereziki, IV. Kapituluan ezarritakoari.

Area akustiko mota:
B.1. Industria-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden industria areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
B. industria-erabilera	B.1. urbanizatutako areak	75	75	65

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

“Maquinados y montajes Winkler & Dunnebier SL” industria-eraikinak, udalerri mailako oinarrizko babesa du.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 13.- "INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 2"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Este del casco urbano.

Al Norte limita con Area 14, al Sur, con Area 12, Este, río Oria, y al Oeste, con carretera Gi-3.650 Y Area 9.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 26.143 m2.

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Continuación del vial de servicio al borde de la carretera Gi-3.650. Se autorizan crecimientos de las edificaciones industriales actuales, según determine el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) a redactar. En caso de derribo de edificaciones actuales, se procederá a ejecutar un vial y paseo de borde de río, continuación de los existentes o previstos en Areas 12 y 14 colindantes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0, 50 m2/m2 que supone 13.071 m2, en el conjunto de parcelas ordenadas, incluido el crecimiento previsto.
Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie lo que supone una edificabilidad de 19.606,50m2 de techo (0,75m2/m2).
El vial de servicio ordenado, paralelo a la carretera Gi-3.650 es vinculante.
El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Aparcamientos, Aceras, viales y jardines y zonas verdes: A determinar por el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) a redactar.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0, 75 m2/m2 que supone 19.606,50 m2 de techo, en el conjunto de parcelas ordenadas, incluido el crecimiento previsto.

El resto de condiciones de las edificaciones proyectadas, serán las establecidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) a redactar, respectando las limitaciones establecidas en el Documento Normativa General.

4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.
- Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.
- Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Sistema de actuación :Concertación
- Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

- Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Afectado parcialmente por el area inundable en el periodo de 500 años y puntualmente por el de 100 años

Distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera,, en caso de sustitución o construcción de nuevas edificaciones.

El ámbito alberga emplazamientos incluidos en el “Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo”, aprobado por Decreto 165/2008, de 30 de septiembre. En estos casos se estará a lo dispuesto en los artículos 83 y 84.2 de la Ley 3/1998, general de protección del medio ambiente del País Vasco y en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, especialmente en su capítulo IV”.

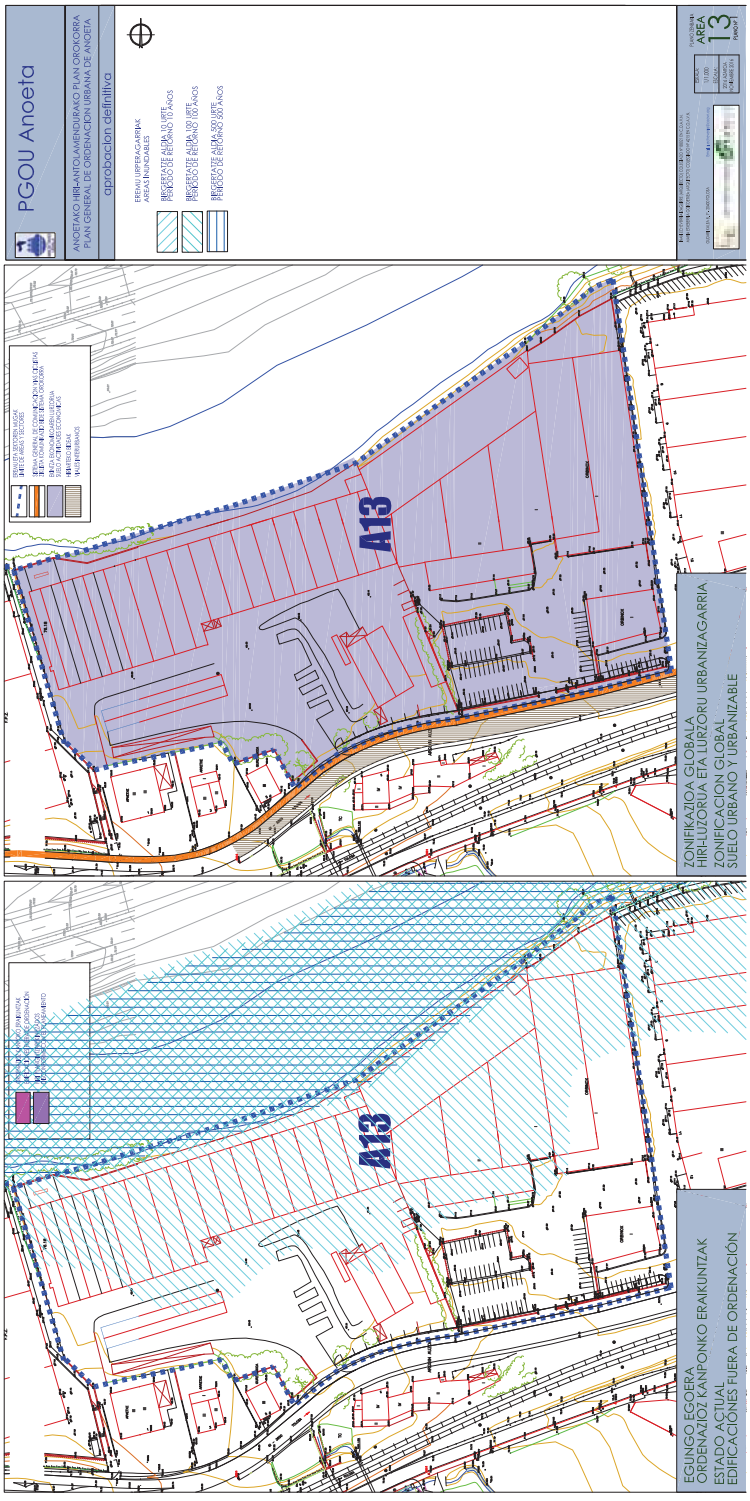
Tipo de área acústica:
B.1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).
Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

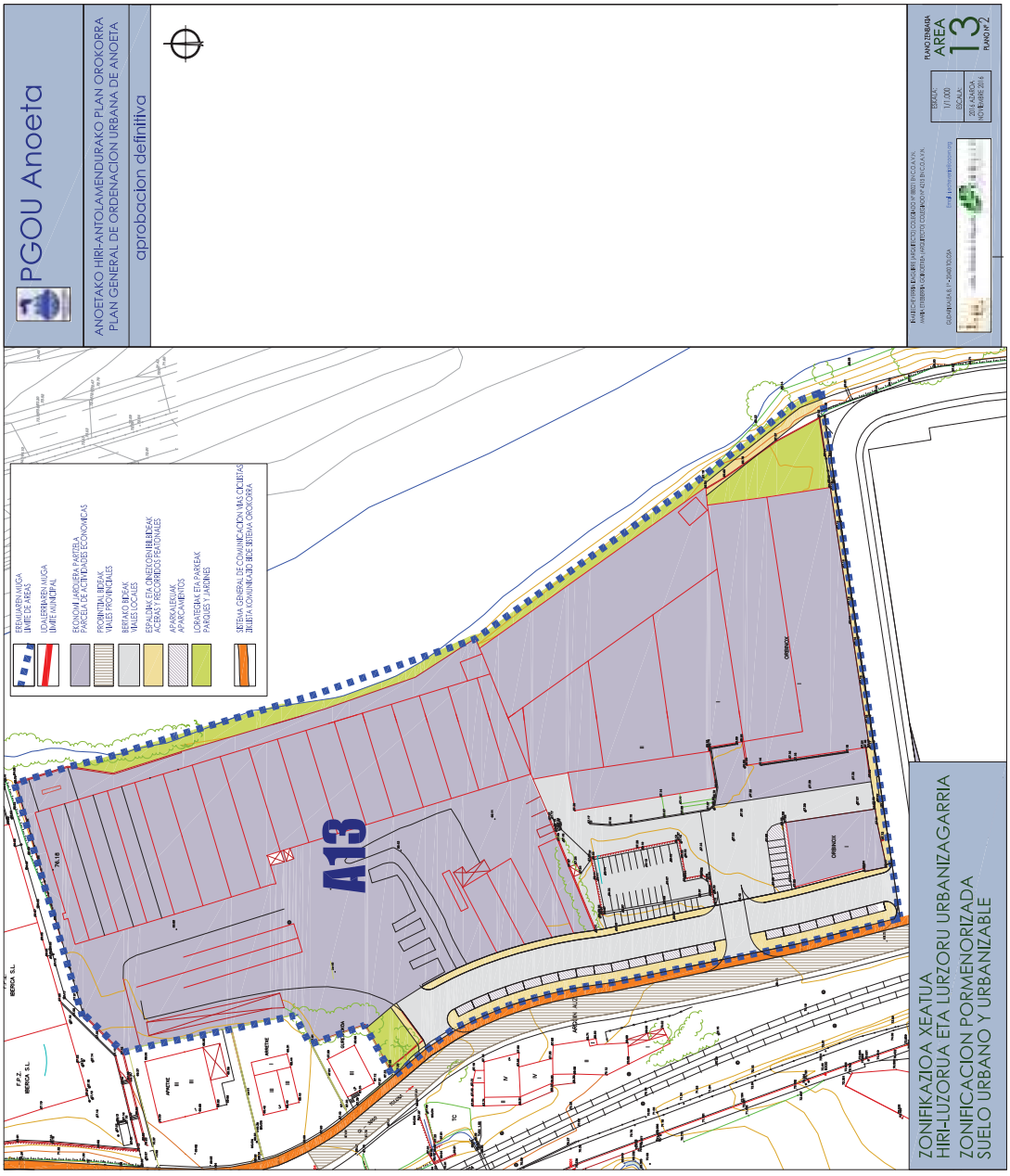
7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

La edificación industrial de Maquinados y Montajes (Winkler & Dunnebier SL) cuenta con protección básica a nivel municipal.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1



EK\CV GAO-I-2018-07902-1



EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 14. AREA - "INDUSTRIALDEA. ERROTA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Finkatu gabeko hiri-lurzorua.

1.2. KALIFIKAZIOA

B Jarduera ekonomikoak

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, udalerriaren iparmendebaldean kokatzen da.
Iparraldean eta ekialdean Oria ibaiarekin egiten du muga, hegoaldean, 13. Arearekin eta mendebaldean GI-3.650 errepidearekin

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 16.945m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Daude ibizitegi-eraikuntzen kontsolidazioa

3. HIRI EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

Egungo baldintzetan kontsolidatuko dira.

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Dagoenaren kontsolidazioa.

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1.ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

Egungo baldintzetan kontsolidatuko dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Atxikita dauden antolamenduko planoetan islatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA BALDINTZAK

6.- HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Eremuak irailaren 30-eko 165/2008 Dekretuan onartutako lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen zerredan dago. Horrela, Euskal Herriko Ingurugiroa babesteko 3/1998 Legeren 83 eta 84.2 artikuluetan ezarritakoari egokitu beharko zaio, baita otsailaren 4-ko, Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legean ezarritakoari ere, bereziki, IV. Kapituluan ezarritakoari.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Area akustiko mota:
B.1. Industria-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden industria areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
B. industria-erabilera	B.1. urbanizatutako areak	75	75	65

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDITZAK

Iturzarraga errotak udalerri mailako oinarrizko babesa du, bestalde, ustezko arkeologi.gunea da.

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 14.- "INDUSTRIALDEA. ERROTA"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano consolidado

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas I B : 15.305m2
Sistema General de Espacios Libres: 1.539m2
Sistema General de Equipamientos: 101m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Noreste del Casco Urbano.

Al Norte y Este limita con río Oria, al Sur, con Area 13 , y al Oeste, con carretera Gi-3.650.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 16.945 m2.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Consolidación de las edificaciones residenciales existentes.

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se consolidan en las condiciones actuales.

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Consolidación de la existente.

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se consolidan en las condiciones actuales.

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Serán reflejadas en los planos de ordenación que se acompañan.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Afectado puntualmente por el area inundable en el periodo de 500 años, por el de 100 años y por el de 10 años, tal como se grafia en el plano 04.

El ámbito alberga emplazamientos incluidos en el "Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo", aprobado por Decreto 165/2008, de 30 de septiembre. En estos casos se estará a lo dispuesto en los artículos 83 y 84.2 de la Ley 3/1998, general de protección del medio ambiente del País Vasco y en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, especialmente en su capítulo IV".

Tipo de área acústica:
B.1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

El Molino Iturzarraga cuenta con protección básica de carácter municipal, así mismo es zona de presunción arqueológica

EK\CV GAO-I-2018-07902-1

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

BANAKAKO FITXA 8 SEKTOREA "LASARBE"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Lurzoru urbanizagarria

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 Bizitegi-gunea. 43.428 m2
Espazio libreen sistema orokorra E . 15.114 m2.

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak. herrigunearen hegoaldean kokatzen da. Mugak: Iparraldean 1 eta 7 Areekin eta ekialdean Hernialdera doan errepidearekin, mendebaldean lurzoru urbanizaezinarekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 58.542 m2

1.5. JARDUKETA MOTA

Integratutako jarduketa

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Arau Subsidiarioetako A 14 Parkearen integrazioa Lasarbe 8 sektorean. Barne hartzen ditu hura eta sailkapen-kalifikazio berria jasango duen lurzorua, ordenatutako multzoaren hirigintza-kudeaketa arintzeko eta sinplifikatzeko arrazoiarekin. Dituen sailkapen eta kalifikazio baldintzak kontsolidatuko dira. Espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura handituko da 2011-ko uztailean behin betiko onartu zen Plan Partzialaren proiektua garatuaz.
Hiri-garapenari bizitegi izaerako, tarteko dentsitateko gune berri bat gehituko zaio, Anoetako bizitegi-gune zentralari jarraipena emanaz.

Gutxi gorabehera 250 etxebizitzako garapena ordenatu eta finkatzen da. Horietako 28 Babes ofizialeko kalifikazioa izango dute eta 76 Udal-etxebizitza tasatu. Plan partzialak erregulatzen du Argindegi baserriaren eraikuntzaren arautegia.

3. HIRI EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Lurzoru gainean 0,62 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartuko da, hau da, 26.800 m2(t). 25.048 m2 (t) etxebizitzarako + 1.752 m2 (t) hirugarren sektorerarko. Multzoan hegalak eta teiltupeko espazioak kontatuko dira. Erdisotoa ez da kontatuko. Ekipamenduen azalerak ez dira kontatuko.
- Lurzoru gaineko bizitegi-eraikigarritasuna honako eran banatzen da:
  Etxebizitza librea: 15.648 m2 (t)
  Etxebizitza tasatua: 6.768 m2 (t)
  Babes ofiziala: 2.632 m2 (t)
- Sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da, nahiz eta azalerak eraikinaren lerroak gainditiu edo partzela pribatuarenak, gutxi gorabehera, okupatuko duen azalera 10.809 m2-koa izango da (Plan partzialean finkatuko da)
- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilerako partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Tokiko sistemen sarea, gutxieneko azalera: 10.720 m2
Gune berdeen eta espazio libreen gutxieneko azalera: 6.055 m2
Aparkalekuak, gutxieneko plazak: 385
Ekipamendu pribatuak gutxienez: 1.072 m2
Zuhaitzak, gutxienez: 258

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

4. XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Lurzoru gainean 0,62 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartuko da, hau da, 26.800 m2(t). 25.048 m2 (t) etxebizitzarako + 1.752 m2 (t) hirugarren sektorerarko. Multzoan hegalak eta teiltupeko espazioak kontatuko dira. Erdisotoa ez da kontatuko. Ekipamenduen azalerak ez dira kontatuko.
- Lurzoru gaineko bizitegi-eraikigarritasuna honako eran banatzen da:
  Etxebizitza librea: 15.648 m2 (t)
  Etxebizitza tasatua: 6.768 m2 (t)
  Babes ofiziala: 2.632 m2 (t)
- Sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da, nahiz eta azalerak eraikinaren lerroak gainditiu edo partzela pribatuarenak, gutxi gorabehera, okupatuko duen azalera 10.809 m2-koa izango da (Plan partzialean finkatuko da)
- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilerako partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)
- Bizitegi-eraikinaren gutxi gorabeherako okupazio plantan: Plan partzialean finkatuko da.
- Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 258, 28 Babes ofizialekoak eta 76 tasatuak.
- Gainerako erabakiak Plan Partzialean finkatuko dira.

4.2. ERAIKUNTZA, PARTZELA, ERABILERA ETA JABARIAREN BALDINTZA ARAUTZAILEAK

Plan partzialean finkatuko dira.

5. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUTEGI ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKZUIO ARAUBIDE OROKORRA

Arautegi Orokor hau onartu eta lehenengo eta bigarren laurtekoetan sustatuko da proiektatutako bizitegi-garapen berria.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
- Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15-a.
- Eraikinek sotoko aparkalekua izango dute 1,5 plaza etxebizitzako estandarra beteko duena gutxienez. Ibilgailuen sarreak hartutako lerrokaduretan kokatuko dira jabari eta erabilera publikoko lurzoruak okupatu gabe.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Plan partzial bat idatzi da, Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.
- Jarduketa sistema: kontertazioa.
- Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)
- Plan partzialak Lurzoruaren legeak eskatzen dituen jabari eta erabilera publikoko espazio libreen sistemaz eta ekipamenduetaz hornituko du sektorea.
- Udaletxeari eman beharko zaio batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren %15-a.

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTAEAK

Hirigintzako jarduketa-programak finkatuko ditu edo kasua bada, dagokion tresna banatzailekideak.

6. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

Area akustiko mota:
A.2. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (bizitegi-garapen berriak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		Zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. Bizitegi-erabilera	A.2. Garapen berriak	60	60	50

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA

7. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra.
Ustezko gune-arkeologikoak: Mikelasagasti baserria, Argindegi baserria eta Urritzeta baserria.

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

FICHA INDIVIDUALIZADA SECTOR 8 "LASARBE"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbanizable

1.2. CALIFICACION

Residencial A-1. 39.664 m2
Sistema General de Espacios Libres E . 18.570 m2.
Sistema general de comunicaciones: 308m2

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites establecidos en los planos. Situado al Sur del Casco Urbano. Límites: Norte, con Areas 1 y 7; Sur y Este, Carretera a Hernialde; Y Oeste, Suelo no urbanizable.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 58.542 m2

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación Integrada

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Integración del denominado A14 Parkea de las vigentes NN.SS. en el nuevo Sector 8 Lasarbe, que engloba aquel y el suelo objeto de la nueva clasificación-calificación, en base a razones de agilización y simplificación de la gestión urbanística del conjunto ordenado. Se consolidan sus condiciones de clasificación y calificación vigentes. La dotación del referido sistema general de espacios libres es ampliada en desarrollo del proyecto de Plan Parcial aprobado definitivamente en julio de 2011.
Incorporación al desarrollo urbano de un nuevo núcleo de carácter residencial de media densidad, en clara continuidad con el conjunto urbano residencial en el núcleo central de Anoeta.
Se ordena y establece el desarrollo de 250 viviendas aproximadamente, de las que se han construido 106. Del total, 28 se califican de VPO y 76 Viviendas Tasadas municipales
El Plan Parcial , regula el régimen normativo de la edificación del Caserío Argindegi

3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,62 m2/m2 que supone 26.800 m2(t).(25.048 (t) vivienda + 1.752 (t) terciario), en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el semisótano .No se contabilizan las superficies de equipamientos.
- La edificabilidad residencial sobre rasante se distribuye de la siguiente manera:
  Vivienda Libre: 15.648 m2 (t)
  Vivienda Tasada: 6.768 m2 (t)
  VPO: 2.632 m2 (t)
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con una superficie de ocupación aproximada de 10.809 m2.(Se determina en el Plan Parcial).
- El Uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1).

3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Red de sistemas locales, superficie mínima: 10.720 m2
Superficie mínima de zonas verdes y espacios libres : 6.055 m2
Aparcamientos, plazas mínimas : 385
Equipamientos privados, mínimo : 1.072 m2
Arboles, mínimo : 250

4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,62 m2/m2 que supone 26.800 m2(t).(25.048 (t) vivienda + 1.752 (t) terciario), en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el semisótano .No se contabilizan las superficies de equipamientos.

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

- La edificabilidad residencial sobre rasante se distribuye de la siguiente manera:
  Vivienda Libre: 15.648 m2 (t)
  Vivienda Tasada: 6.768 m2 (t)
  VPO: 2.632 m2 (t)
- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con una superficie de ocupación aproximada de 10.809 m2.(Se determina en el Plan Parcial .
- El Uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso residencial (Parcelas A-1).
- Ocupación en planta aproximada de edificación residencial: Se determina en el Plan Parcial).
- Nº aproximado de viviendas:250 de las que se han edificado 106, del total, 28 serán de VPO y 76 tasadas.
- El resto de determinaciones se establecen en el Plan Parcial .

4.2. CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION, PARCELACION, USO Y DOMINIO

Se determinan en el Plan Parcial.

5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo residencial proyectado será promovido en el primer y segundo cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrán por cuenta de los promotores del Sector el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites del mismo, asi como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites del propio Sector.
- Los promotores cederán al Ayuntamiento debidamente urbanizado, el 15% de la edificabilidad del Sector.
- Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano , que cubra , al menos, el estandar de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, sin ocupar suelos de dominio y uso públicos.

5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se ha redactado el Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación según proceda y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Sistema de Actuación: Concertación.
- Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006
- El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo.
- Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media .al Ayuntamiento.

5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Los establecerá el Programa de Actuación Urbanizadora, o, en su caso, el correspondiente instrumento equidistribuidor.

6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Afectado puntualmente por el area inundable en el periodo de 500 años,y por el de 100 años.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

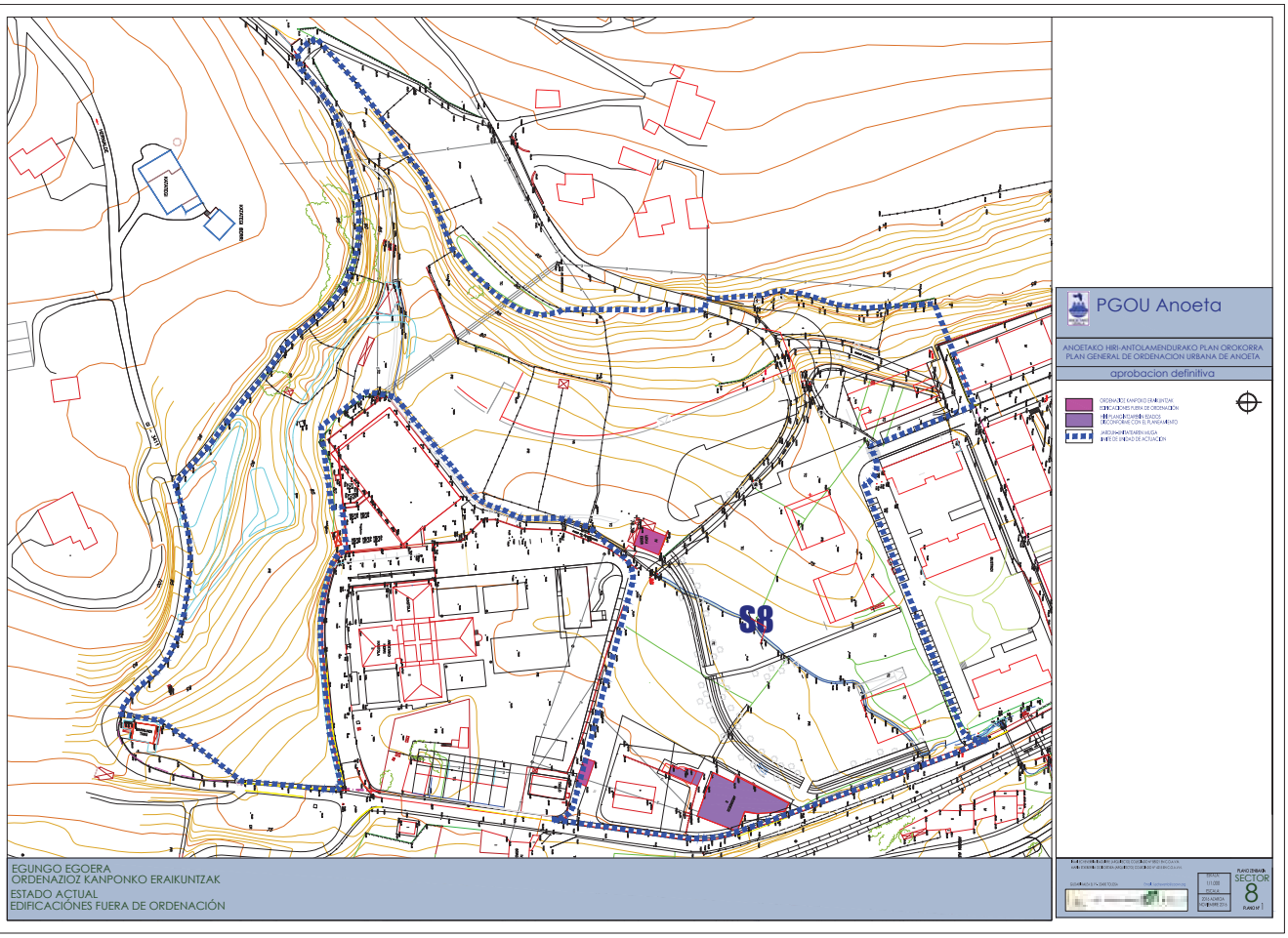
Tipo de área acústica:
A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).
Objetivos de calidad acústica aplicables:

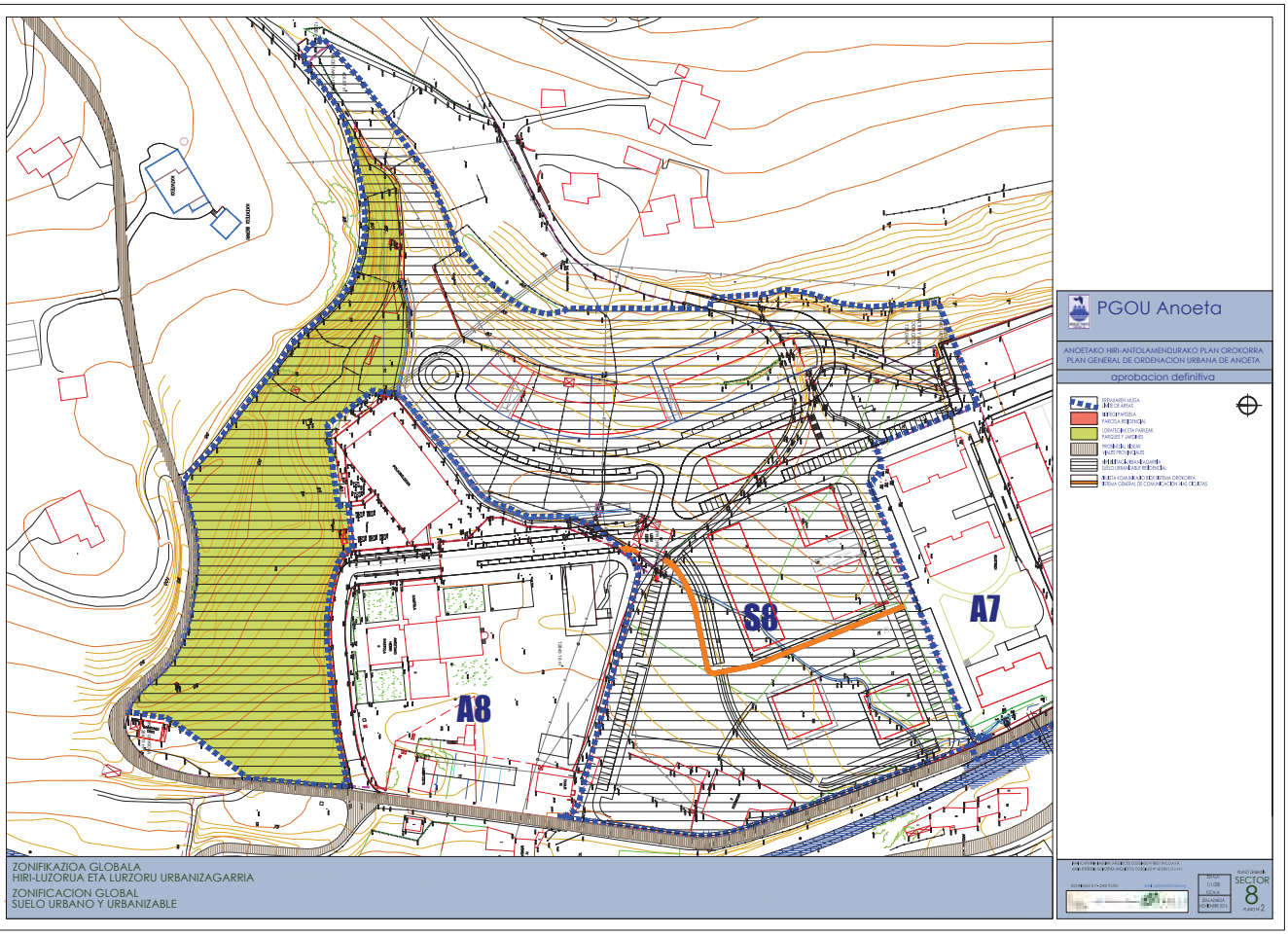
Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

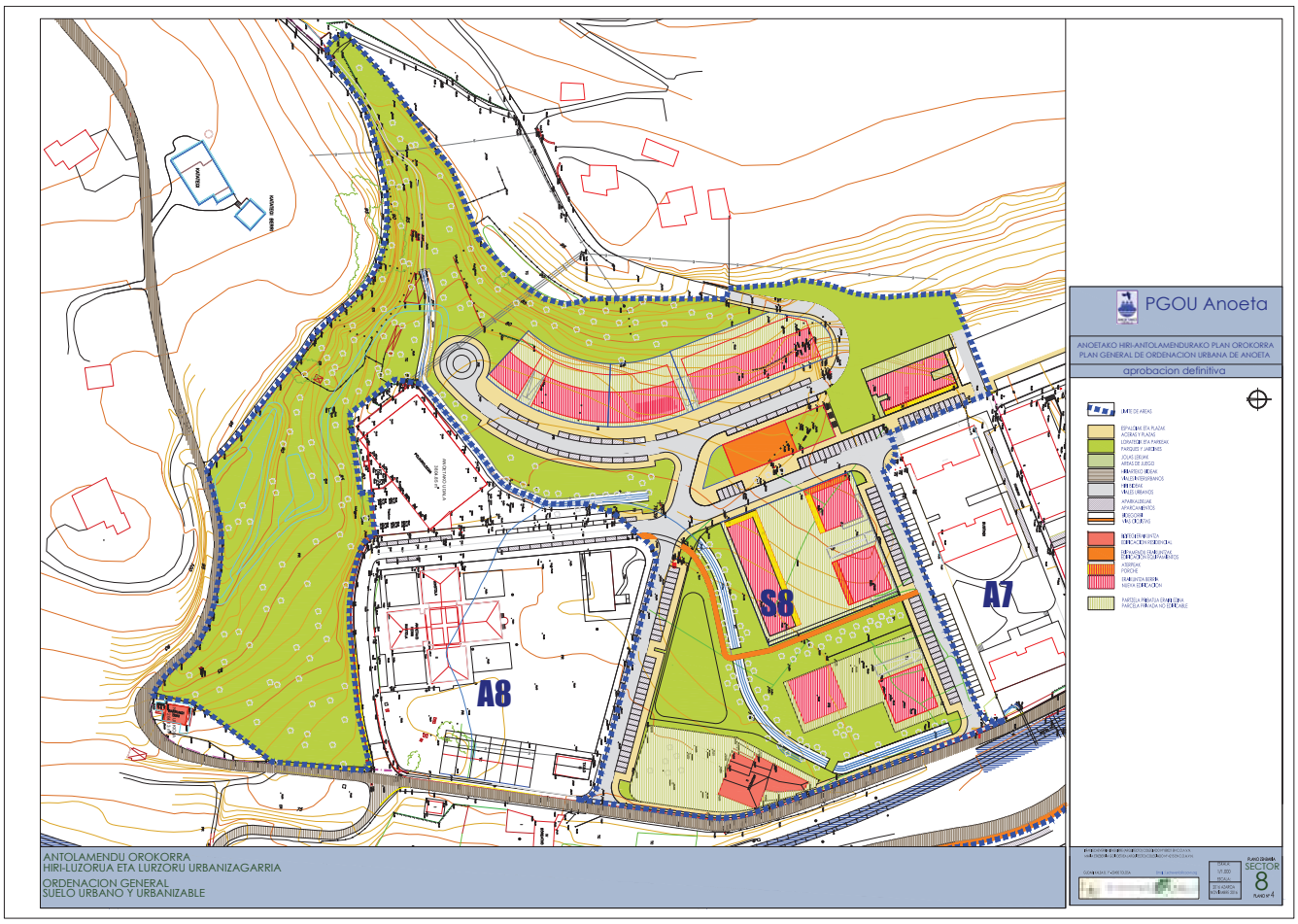
Discurre por el Area, el Camino de Santiago, en su ramal del túnel de San Adrián
Zonas de presunción arqueológica: Cº Mikelasagasti, Cº Argindegi y Cº Urritzeta.

EK\CV GAO-I-2018-07902-2





EK\CV GAO-I-2018-07902-2





EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA

5. DOKUMENTUA.- INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTA DUEN ONDAREAREN ETA ONDARE ARKEOLOGIKOAREN KATALOGOA

1. ONDARE HISTORIKO ARKITEKTONIKOA

1.1. SANTIAGO BIDEAK KULTURA ONDASUN KALIFIKATUAREN AITORPENA EAEtik IGAROTZEAN

Anoetako herrian, San Adriango haitzuloa zehartzen duen Santiago Bidearen adarra ia trenbidearekiko paraleloan igarotzen da udalerri osoan zehar.

Bideari atxikitako monumentu edo eraikin multzoak:

Erdi mailako babesa dutenak: Etxeberri baserria, Borondegi etxea eta San Joan Bataiatzailearen eliza.

Bideari atxikitako maila txikiagoko arkitektura-elementuak:

Barrundi Barrenako gurutzea.

1.2. INBENTARIOAN SARTUTAKO MONUMENTUA EHAA 2077-12-21

IZENDAPENA	BABES MAILA	AUZOA
1.2.1 ETXEBERRI BASERRIA	BEREZIA	GOI BAILARA

1.3. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO MONUMENTUTZAT EDO/ETA MONUMENTU MULTZOTZAT AITORTZEKO PROPOSATUTAKO ONDASUN HIGIEZINAK

1.3.1.- DONE JAKUE BIDEARI ATXIKITA

IZENDAPENA	BABES MAILA	AUZOA
1.3.1.1 SAN JUAN BAUTISTA ELIZA	BEREZIA	HIRIGUNEA
1.3.1.2 BORONDEGI ETXEA	TARTEKOA	6 AREA

1.3.2.- DONE JAKUE BIDEARI ATXIKITA EZ DAUDENAK

IZENDAPENA	BABES MAILA	AUZOA
1.3.2.1.ATEAGA BASERRIA	TARTEKOA	GOI BAILARA
1.3.2.2 BIDEONDO BASERRIA	TARTEKOA	GOI BAILARA
1.3.2.3 SAROBE BASERRIA	TARTEKOA	GOI BAILARA

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

1.4. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAREN PROPOSAMENEZ UDALERRIAN BABESTU BEHAR DIREN ONDASUN HIGIEZINAK

IZENDAPENA	BABES MAILA	AUZOA
AGINAGA AZPIKOA BASERRIA	OINARRIZKOA	GOI BAILARA
ATEAGA ETXEBERRI BASERRIA	OINARRIZKOA	GOI BAILARA
TAPIA BASERRIA	OINARRIZKOA	ELBARREN BAILARA
ALKARTASUNA FRONTOIA	OINARRIZKOA	HERRIGUNEA
ANOETA ERROTA	OINARRIZKOA	HERRIGUNEA
MAQUINADOS Y MONTAJES	OINARRIZKOA	13 AREA
ZELAI MAKINARIAREN ALOKAIRUA	OINARRIZKOA	12 AREA
AGIÑAGA ETXEBERRIA BASERRIA	OINARRIZKOA	GOI BAILARA
BUSTIÑAGA BASERRIA	OINARRIZKOA	HERRIGUNETIK GERTU
ITURGATZAGA BASERRIA	OINARRIZKOA	ERGOIEN BAILARA
MENDIGIBEL BASERRIA	OINARRIZKOA	HERRIGUNETIK GERTU
ZUMALIKARDI BASERRIA	OINARRIZKOA	GOI BAILARA
NORTEKO TRENBIDEAREN GELTOKIA	OINARRIZKOA	HERRIGUNEA
ECHEZARRETA PAPERGINTZA ZAHARRAREN PRESA ETA UBIDEA	OINARRIZKOA	IRURAKIN MUGA

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA



IDENTIFIKAZIOA	1.1.1
BARRUNDI BARRENA GURUTZEA	
HERRIGUNETIK GERTU	

Bideko gurutze baten adibide ikusgarri bat da. Bertan Kristoren Pasioaren ikurren errepertorio zabala erakusten da. Ekialdera begira, eta harrizko oinarri baten gainean altxatua, aurpegi guztietan dago zizelkatua, Mendebaldeko aurpegian izan ezik. Bi bloketan dago gauzatua. Ekialdeko aurpegian, garrantzitsuenean, zutabea, esku-azpiak, oilarra, izerkaria, arantzazko koroa eta "I.N.R.I." irakur daitekeen kartela bat ikus daitezke. Hegoaldean, eskailera, ezpata, belakia, lantza, kurrikak eta iltzeak. Iparraldean, berriz ere eskailera, Herodesen eskua, hiru harri, mailu bat, poltsa eta pika. Anoetako Parrokia-elizatik irteten den gurutze-bidearen hamabigarren egonaldia da. (Aguirre Sorondo eta Lizarralde, 2000:47). Itxuraz, 1730ean Lucas Bideor arduratu zen hura estaltzeaz (B.D.D.T.)



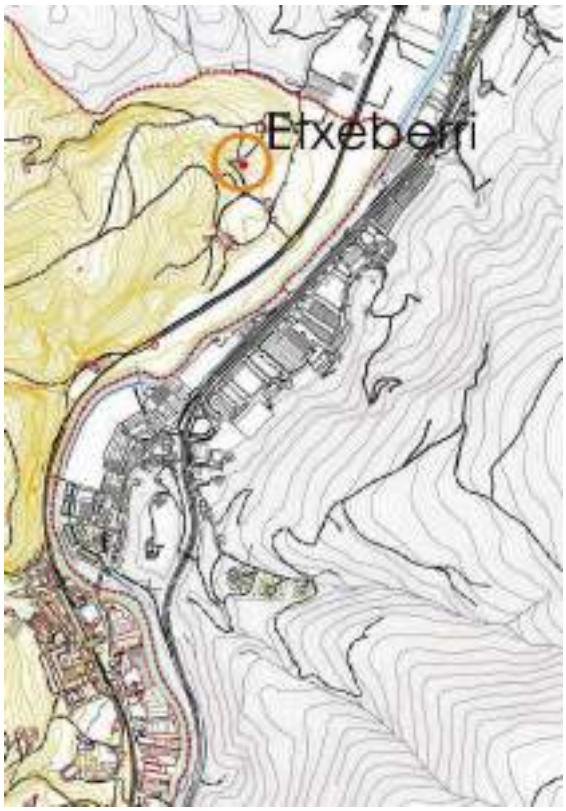
Babes maila: BEREZIA
Inbetarioko monumentua
Eraikuntza-eskuhartzeak: ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO UDALA

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA





Babes maila: BEREZIA
Eraikuntza-eskuhartzeak: ZAHARBERRITZE ZIETIFIKOA

IDENTIFIKAZIOA	1.2.1
ETXEBERRI BASERRIA	
ELBARREN BAILARA	

Oinplano angeluzuzeneko familia bakarreko baserria, 25x18,5 metrokoa, hegoaldera begira dagoen malda leun batean lekutua, Oria ibaiaren ibarraren gainean. Harlangaitzezko horma perimetralak ditu eta silarrizko ertzak. Eraikina bi solairu, ganbera eta bodegak osatzen dute. Estalkia hiru uretakoa da eta estaltzeko elementua hodi-teila da.
Fatxada nagusia hego-ekialdera begira dago eta beheko solairuan dobelaz hornitutako arku karpanela ageri du, 30 graduko angelu-sekzioko motxetekin. Hutsune horrez gain, fatxadan beste hiru leiho-hutsune ageri dira.
Fatxada horretara atxikita, ekialdeko angeluan, eraikina atxikitako eranskin bat du (etxeordea), hutsune horizontaleko leiho bat eta kuku-leiho erako beste bertikal bat ageri dituena.
Lehen solairuan silarrian berringuraturiko bi leiho ditu eta zurezko ateburua duen hutsune bat. Ganbaran, ageriko bilbaduraz, bi leiho eta usategi-hutsune txikiak ditu. Bilbaduraren arteko baoak zeramikazko adreiluz daude itxita. Hego-mendebaldeko fatxadan sarbide zuzena dago bodegako solairura, zeinaren altueran bi gezileiho ageri baititu. Fatxada horretan, beheko solairuaren altueran, lau leiho-hutsune daude eta beste hiru lehen solairuan. Ipar-mendebaldeko fatxadan harlangaitz harrizko eta zementuzko bi kontrahorma edo ostiko ageri dira, atzealdeko itxitura-hormari inertzia emanez. Aipatu ostikoez gain, atzealdeko fatxadan bi leiho daude. Horietako bat harriz berringuratua eta zurezko ateburu batekin, eta sarbide-ate bat, lurraren desnibela baliatuz, ganbara zuzenean sartzeko aukera ematen duena. Ipar-ekialdeko fatxadan, beheko solairuan, erdi-puntuko arku eder bat ageri da, baserriaren beheko solairura sartzeko zurezko ate bati aterpe emanez.
Atxikitako eranskin batek fatxada nagusikoaren antzeko beste arku bat estaltzen du fatxada horretan eta, hark bezalaxe, motxetak ageri ditu angeluan. Gaur egun itsutua dago. Bi arkuen artean kokatzen zen baserriko ataripe edo ibiltartea. Lehen solairuan fatxada horretan silarriz berringuraturiko hiru hutsune irekitzen dira.
Baserriaren barnean banaketa simetrikoa da. Erdiko ardatzean, lehendabiziko hormartean zilindro-sekzioko habe handi bat dago harlanduan eraikia, eta lehen solairura iristen dena. Haren gainean pieza bakarreko zutabe bat altxatzen da, estalkiraino iristen dena. Eraikinaren oinplanoan beste bost zutabe-ardatz banatzen dira simetrikoki, horiek ere pieza bakarrekoak, estalkiraino helduz. Horiek eusten diete egitura osatzen duen eskuairalde oneko armadura osatzen duten habe, soliba, beso, kontragoihabe eta gapirioei. Armadura aho-zirikako mihiztaduraz dago gauzatua eta tailerreko arotzeria guztiak zeio-markak ageri ditu.
Ganbarak mihiztaturiko eta zur-erdikako oholtza bidezko itxiturak zituen, gaur egun desagertuak. Iparraldeko angeluan tamaina txikiko habezko dolare arraro bat du, hormigoizko askaz eta zurezko habe eta mekanismoekin.
Etxeberri bere lerro harmoniatsuagatik nabarmentzen den baserria da, XVII. mendeko egitura duena eta XVIII. mendean horma perimetral guztiak eta estalkia berritu zituena. Eraikinaren ardatzean harrizko zutabe baten gainean bermatzen den egitura berezia mantenduz, aldi berean, elementu garrantzitsuak ditu, esate baterako, arkuak, atxikitako eranskina eta dolarea.

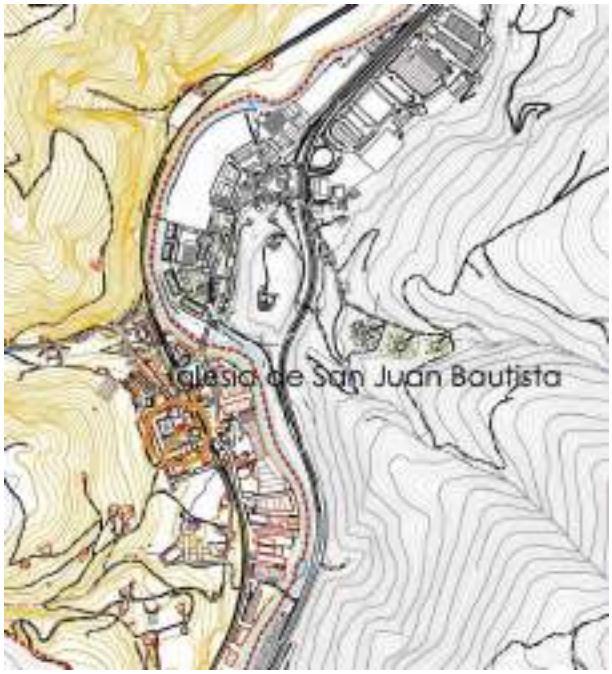
Eraikuntza-data: XVI. mendea

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO UDALA

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA





babes maila: BEREZIA
Monumentu izendatzeko proposatutako elementua
Eraikuntza eskuhartzeak: ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA

IDENTIFIKAZIOA	1.3.1.1
SAN JUAN BAUTISTA ELIZA	
HERRIGUNEA	

Dokumentu bidez frogatuta dago XV. mendean eliza hau existitzen zela.
Bestalde, oraindik mantentzen dituen zantzu arkitektoetan erreparatuta, (esate baterako, nabearen sostenguaren ezaugarriak, tenpluaren burualdeko trazu gotikoko leihatea edota sarbide gisa erabiltzen den dobelaz hornitutako ataria), egungo eliza XV. mendearen amaieran eraikitzen hasi zirela pentsa daiteke, XVI. mendearen erdialderako amaituz.
Hori izan daiteke elizaren eraikuntzari buruzko daturik ez izatearen arrazoietako bat, izan ere, parrokiako liburuak XVI. mendearen bigarren erdian osatzen hasi ziren.
Horrela, badago Pierres Picart eskultoreak Anoetako elizari egindako ordainketa-gutun bat, 1588koa. Horrek berretsi egiten du, data hartarako, eraikuntza-lanak amaituta zeudela, izan ere, aipatu eskultoreak jadanik eraikiak zituen alboetako bi erretaulak.
Eraikina XVIII. mendean osatuko zen dorrea eraikita. Ataria, aldiz, kutsu neoklasikoa duena hein batean, XVIII. mendearen amaieran edo XIX. mendearen hasieran eraikiko zen.
Dorrera atxikitako eranskin antiestetikoa, ordulariaren makinaria gordetzen duena, XX. mendekoa izango da, izan ere, 1915ean ateratako argazkietan agertu egiten da.
Aretoko oinplanoa duen eliza txikia, nabe bakarrekoa eta zortzi aldeko absidea duena. Dorreak lau angeluko oinplanoa du eta tenpluaren atzealdera dago atxikia, non bi koru altu baitaude.
Nabeak bi tarte ditu eta gurutze-gangekin dago estalkia, eta haietako nerbioak hormetara atxikitako koloma-baletatik abiatzen dira, basa eta kapitel gotikoekin.
Hormak silarrikoak dira, kanpoaldean kontrahormekin. Burualdean leihate zorrotza ageri dute trazu gotikoekin, eta alboetan baoak erdi-puntuko arku errenazentistetan.
Ebanjelioaren aldean, albo batean, dagoen ataria sekzio karratuko zutabez dago sostengatua, aldi berean harrizko karelekin elkarlotzen direnak. Tenplura dobelaz hornitutako ate batetik sartzen da, erdi-puntuko arkua erakusten duena.

Eraikuntza-data: XV. mendea

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA





Babes maila: TARTEKOA
Eraikuntza eskuhartzeak: MANTENTZEKO ZAHARBERRITZEA, MANTENIMENDUA ETA APAINGARRIAK ETA KONTSOLIDAZIOA

IDENTIFIKAZIOA	1.3.1.2
BORONDEGI ETXEA	
HERRIGUNEA 6 AREA	

Oinplano angeluzuzeneko eraikina, hiru solairukoa. Bi uretako estalkia eta goihabea fatxada nagusira perpendikularrean.
Harrizko ertzak ditu, fatxada nagusiko hutsunetako bazterretan eta alboetako fatxadetako hasierakoetan bezalaxe.
Iparraldeko fatxadan harlauzazko kanpoko eskailera bitxia du, bigarren solairura iristeko. Fatxada horretan bertan gezileiho bat ikus daiteke.

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA





Babes maila: TARTEKOA
Eraikuntza eskuhartzeak: MANTENTZEKO ZAHARBERRITZEA, MANTENIMENDUA ETA APAINGARRIAK ETA KONTSOLIDAZIOA

IDENTIFIKAZIOA	1.3.2.1
ATEAGA BASERRIA	
GOI BAILARA	

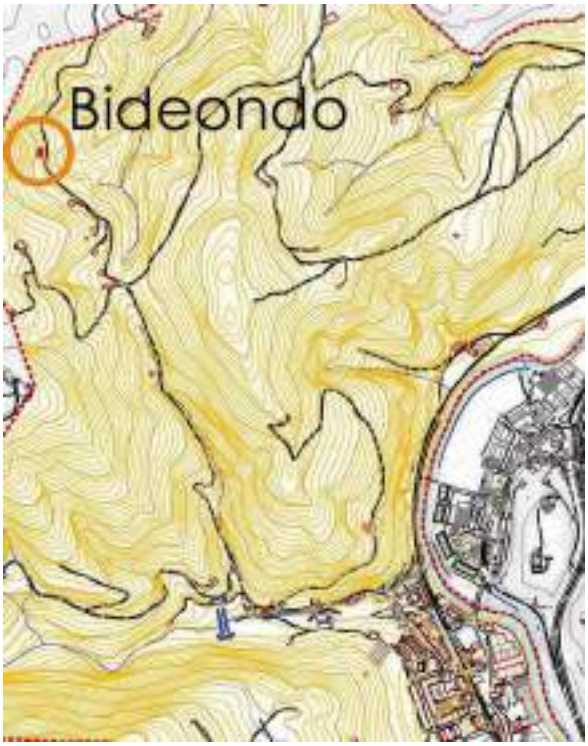
Ateaga baserria Anoetako herrigunearen iparraldera dagoen muino baten gainean dago, Goibailara auzoan, Asteasu, Zizurkil eta Villabona-Amasa mugatik gertu.
Oinplano angeluzuzeneko erakina da, 20,30x23,10 metrokoa, bi uretako estalkiz eta goihabea hego-mendebaldera begira dagoen fatxada nagusirako perpendikularrean. Bi solairu eta teilatupe batekin egituratua.
Hormak harlangaitzezkoak dira harlandua ageri delarik ertzetako kateetan eta berringuratzaileetan.
Hark fatxadaren ardatzean zentratuta ataripe bat ageri du erdi-puntuko arkupean, eta bertako alboetako hormak ez dira elkarren artean paraleloak. Arkuaren gainean, ardatz berean, armarri bat dago. Bertan latinez grabatutako esaldi hau irakur daiteke: “Jainkoak egun on. Jaunak babes bitza etxe hau eta bisitariak. Migelek egin ninduen 1666. jaunaren urtean”. Ardatzaren buruan, iraulitako urkila bat dago estalpean. Goiko solairuetan fatxada nagusiak zurezko bilbadura bat ageri du harlangaitz leunduaz zertua eta alboak baino altuago kokatutako erdiko gorputzera lotua. Simetrikoki banatuta hainbat bao irekitzen dira bilbaduraren tarteen artean, eta baita arkuaren eta blasoiaren aldeetara ere.
Gainerako fatxadek ez dute ia interesik. Hego-ekialdeko alboan itxura ezberdineko bao ugari daude elkarren segidan, nahiko berriak. Atzealdeko fatxada ipar-ekialdera begira dago, eta harlangaitzezko bi agregakinekin eta teilazko estalkiz dago estalia partzialki. Ipar-mendebaldeko alboan bi sarbide malkartsu daude, lehen solairuko lastategira bazka garraiatzeko.
Urte honetan zehar baserriaren barnera sartu ezin izan badugu ere, barneko espazioa pieza bakarreko posteekin egituratzen dela esan dezakegu, fatxada nagusian islatzen direnen berdinak.
2010ean estalki guztia eraberritu zen.
XVII. mendearen erdialdeko baserri barrokoa, fatxadaren ardatzaren inguruan egituratzen den fatxada ederra nabarmentzen delarik, erdi-puntuko arku batekin, blasoi handi batekin eta hormapikoan kokatutako iraulitako urkila batekin osatua. Gainera, barnean sostengu-arotzeria itzela duela dirudi

Eraikuntza-data: 1666. urtea

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA





Babes maila: TARTEKOA
Eraikuntza eskuhartzeak: MANTENTZEKO ZAHARBERRITZEA, MANTENIMENDUA ETA APAINGARRIAK ETA KONTSOLIDAZIOA

IDENTIFIKAZIOA	1.3.2.2
BIDEONDO BASERRIA	
GOIBAILARA	

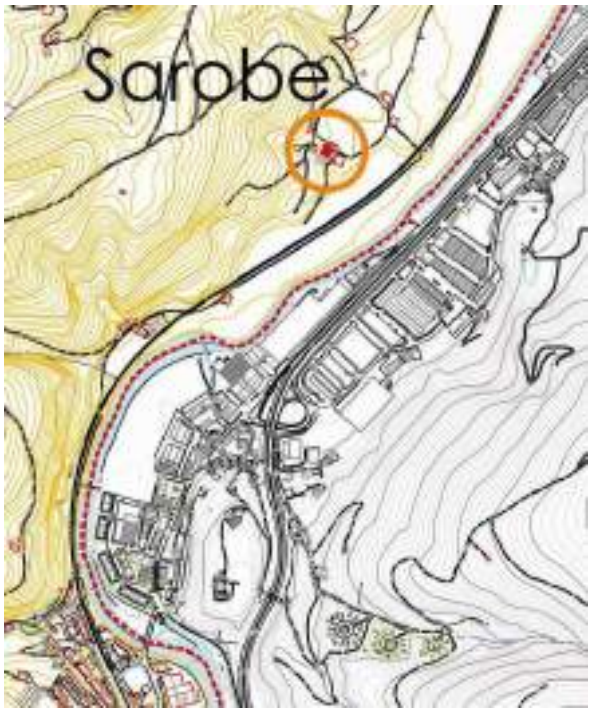
Bideondo baserria malda pikoko mendi-hegal batean kokatzen da, Anoeta herrigunetik ipar-mendebaldera, Goiballara auzoan, Alkizako udal barrutitik gertu.
Oinplano angeluzuzeneko erakina da, 15 x 12,50 metrokoa, bi uretako estalkiz eskuz egindako hodi-teilan eta goihabea hegoaldera begira dagoen fatxada nagusirako perpendikularrean. Bi solairu eta estalpea ditu. Perimetroko hormak harlangaitz zarpiatu eta kareztatuaz egindakoak dira beheko solairuan eta aurrealdeko eta alboko fatxadetako goiko solairuetan zurezko bilbadura bat ageri du, ezaugarri bereko harlangaitzez betea.
Beheko solairuan ukuilura sartzeko bi bao irekitzen dira eta etxebizitzara sartzeko beste bat, sukaldeari dagokion baoaz gain. Zutoin bertikal eta zutiko makurtu ugari dituen bilbaduran iraulitako urkila bat nabarmentzen da, gailurraren azpian kokatua, zonaldean garai hartan baserrietan ohikoa zen elementua. Bilbadurako kale-arteen artean jatorrizko hiru bao irekitzen dira, horietako bat hormatuta ikus daiteke. Ekialdeko alboko bilbaduran irekitako leihoetako baoak berantiarragoak dira, izan ere, zutoin bertikal eta makurtuz markatutako lineak ebakitzen dituzte. Aurkako fatxadak bezalaxe, honek ere baserria hartzen duen mendi-hegalaren desnibelaren aprobetxamendua islatzen du. Goiko fatxadan bi sarbide irekitzen dira gurdiak lehen solairura zuzenean sartzeko eta behekoan, kareharrizko dobelaz hornitutako erdi-puntuko arkuak lurrean erdi induskatutako bodega batera eramango gaitu.
Atzealdeko fatxada harlangaitzezko hormaz ixten da estalkira arte, modu horretan, baserria eguraldiaren zakartasunaren aurka babestuz. Beranduago bi estalpe handi gaineratu zitzaizkion estalki beraren azpian, ur isurkin batekin, fatxadaren zati handi bat estaltzen dutenak.
Barneko sostengu-egitura harrizko basen gainean ipinitako bi pieza bakarreko postek osatzen dute solilik.
Haatik, estalkiaren armadura sostengatzen duen eskeletoan beste sei poste edo zutiko perimetral daude, azpiko hormaren gainean bermatuta estalkiraino iristen direnak. Bilbaduraren zati izanik, horiek kanpotik ikus daitezke hegoaldeko eta ekialdeko fatxadetan. Pieza bakarreko itxiera eta gapirio jatorrizkoekin osatutako estalkia arotzeriako marka ugari dituen zurruntzeko besodun kontragoihabek eta erdiko astoek sostengatzen dute. Horietan, muturretan, eta kontragoihabedun gurutzerian beren iltzeak mantentzen dira osorik, irristatzeak ekiditeko.
Eraikina ia osorik mantentzen da, eraiki zen garaiarekin alderatuz aldaketa oso gutxirekin, hala barnetik nola kanpotik. Sortu zenean lehen solairuan ez zegoen logelarik. Horiek XX. mendearen hastapenean gaitu ziren, ekialdeko albora gaineratuta, beheko solairuko sukaldearen eta jatorrizko gelen gainean. Espazio aldetiko premiak eraginda, atzeko horman bi estalpe gaineratuta ordezkatu ziren.
Dimentsio xumeko baserria, XVII. mendearen amaieran eraikia. Eraikuntza-kalitate onekoa da eta bere balio nagusia da eraiki zenetik ia aldaketa esanguratsurik gabe mantendu dela. Besteak beste, jatorrizko forjatuak, pieza bakarreko posteak, gapirio osoak, itxiera edota jatorrizko eskailera mantentzen ditu.

Eraikuntza-data: XVII. mendea

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
BEHIN BETIKO ONARPEN DOKUMENTUA
KATALOGOA





Babes maila: TARTEKOA
Eraikuntza eskuhartzeak: MANTENTZEKO ZAHARBERRITZEA, MANTENIMENDUA ETA APAINGARRIAK ETA KONTSOLIDAZIOA

IDENTIFIKAZIOA	1.3.2.3
CASERIO SAROBE BASERRIA	
ELBARREN BAILARA	

Sarobe baserria Oria ibaiertzaren ibarrean lekutzen da, Anoetako herrigunetik ipar-ekialdera, Elbarren auzoan.
Oinplano angeluzuzeneko erakina da, 20 x 18 metrokoa, bi uretako estalkiz hodi-teilan eta gailurra hego-ekialdera begira dagoen fatxada nagusirako perpendikularrean. Bi solairuko altuera du. Harlangaitzezko hormak ditu, eta silarrizko ertz partzialak. Beheko solairua eta estalpe altuak osatzen dute bere egitura, solairuarte gehigarri bat hartzen duten erdiko espazioekin. Hego-mendebaldeko alboan bodega bat dago, erdisotoan. Perimetroko hormak harlangaitzezkoak dira, lautuak eta kolore zurian pintatuak.
Fatxada nagusian bi beso edo errezuma handi dituen bilbadura bat nabarmentzen da. Beso horiek moztuak dira erdialdean, bi bao irekitzen baitira, nahiz eta gaur egun horietako bakarra ikusten den. Bilbadurako zureriako lotunetan enararen isatsaren profila ageri duten mihiztadura ugari ikus daitezke, XVII. mendean ohikoak. Lehen solairuan, beranduago eraikitako ukuilurako sarbide bat izateaz gain, beste bat dago, alde batera, ateburua duena eta inguratzaileaz. Gaineratutako kubo batek estaltzen du aurrealdeko fatxadan dagoen etxebizitzen sarrera nagusia. Estalpean bi idi-begi txiki ikus daitezke.
Atzeko fatxada, zati handi batean, eranskin batek, belar-zulo zahar batek eta atzealdeko etxebizitzara sartzeko terraza batek estalita dago. Belar-zuloaren eta eranskinaren artean zamatzeko malda bat dago, lastategiko atera doana zuzenean, zeinaren gainean iraulitako urkila bat ikusten baita. Saietera luze bat ez ezik, hego-mendebaldeko aldean jabetza bakoitzeko bodegetara doazen bi sarbide eta leihoak kokatzeko bao-lerro bat ikus daitezke, eraikineko eremu habitatuan. Bi etxebizitzak beheko solairuan daude, hegoaldeko eta mendebaldeko angeluetan. Bi jabetzetako ukuiluak patxada nagusiaren paraleloan eta erdiko hormartean, ia bigarren poste-lerroaren parean, ipinitako harlangaitzezko horma batekin daude bereiziak. Lastategia ere banatuta dago, baina bereizketara horma fisikorik gabe.
Barneko egitura hiru posteko bi lerrotan antolatzen da. Poste horien artean, erdiko bi eraikinaren erdialdean dagoen sagardoaren dolareari dagozkion bi bernienak dira. Bernia horiek, oro har, beheko solairua sostengatzen duen egiturako zati handi bat bezalaxe, aldatuta daude eta hormigoizko beste egitura osagarri batekin indartu dira. Lehen solairuan, atzealdeko bernietan zirkulu formako zuloak ageri dira, palanka-habea tranga bidez erregulatzeko, eta aurrealdekoetan alboko arteka bat dago. Gainera, enararen isatsean aurrez aurreko mihiztadura ugari daude. Aurreko hormarteko forjaketaren lehen mailaren parean sostengurako brida bat dago, ziurrenera habe oratzaile handiari eragiteko torlojua eusteko erabiliak.
XVI. mendeko jatorrizko eraikinari beranduago hormarte bat gaineratu zitzaion atzealdeko fatxadan.
Ziurrenera, XVII. mendeko eraberritze-lan horietan proiektatu zen zurezko bilbadura eta beso handiko fatxada nagusi berri bat. Baserria banatu ondoren, espazio aldetiko premiak eraginda, egun baserria inguratzen duten eranskin eta estaldura ugari eraiki dira.
XVI. mendeko dolare-baserriaren adibide nabarmena da. Barnean bi bernia pare oso mantentzen ditu, eta baita sostengu-brida bat ere, nahiz eta egiaz ez dakigun zein zen bere funtzioa, agian palanka-habea eragiteko torlojua eusteko izan zitekeen.
Eraikuntza-data: XVI. mendea

2. ARKEOLOGIA-INTERESEKO ONDAREA

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

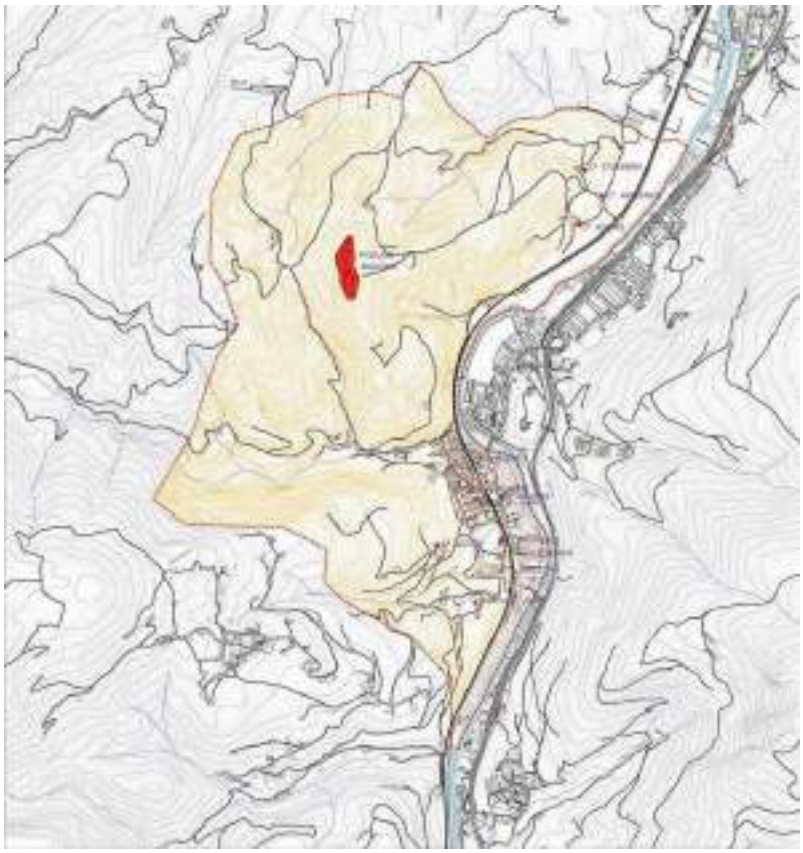
2.1. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAK USTEZKO AREKEOLOGIA-GUNE BEZALA IZENDATUTAKO ARKEOLOGIA GUNEAK.

IZENDAPENA	DATA
SAN JUAN BAUTISTA ELIZA	97/10/22 EBAZPENA
APAETXE BASERRIA	97/10/22 EBAZPENA
ARGINDEGI BASERRIA	97/10/22 EBAZPENA
MIKELASAGASTI BASERRIA (EGUN EZ DAGO)	97/10/22 EBAZPENA
URRITZETA BASERRIA	97/10/22 EBAZPENA
SAN JOAN ERMITA (EGUN BASERRIA)	97/10/22 EBAZPENA
ITURZARRAGA BASERRIA	97/10/22 EBAZPENA
ANOETAKO ERROTA	97/10/22 EBAZPENA
AGERRE BASERRIA	97/10/22 EBAZPENA
ETXEBERRI BASERRIA	97/10/22 EBAZPENA

2.2. BASAGAIN BARRUNBE GOTORTUA

2009-KO IRAILAREN 18-AN ERRESOLUZIO BIDEZ BABESTUTAKO ARKEOLOGIA GUNEA

2009-ko Irailaren 18ko Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearen erresoluzioarekin babestua. Horrela, espedienteari hasiera emango zaio kultur-ondasuna aitortzeko Monumentu Multzo izenarekin.
I MAILAKO GUNE ARKEOLOGIKOA Pr, 10 m-ko lerroan babestua, kanpoko harresiari paralelo.



EK\CV GAO-I-2018-07902-2

3. KATALOGOAREN ARAUDI BARRUKO KOKAPENA

Plangintzaren Araudiko 86. artikuluan zehazten den bezala, babes berezia merezi duten monumentu, lorategi, natura-parke edo paisaien katalogoak Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko zehaztapenen dokumentu osagarriak dira.

Dokumentu material gisa, katalogoa babes berezia behar duten ondasunen zerrenda antolatu bat da eta ondasun horien deskribapen literario edo/eta grafikoa.

Katalogoa jasotzen duen Hiri Antolamendurako Plan Orokorra dokumentua onartutakoan, katalogo horretan agertzen diren ondasunak Plangintza Araudiko 87. artikuluan aipatutako erregistro publikoan erregistratuko dira, babes-neurri zuhur eta onuragarria baita.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak Araudi Orokorra atalean jasotzen ditu aurreko atalarekin zerikusia duten ondasunen babesari aplikagarri zaizkion arauak.

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO

DOCUMENTO Nº 5.- CATALOGO DEL PATRIMONIO DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO Y NATURALISTICO Y PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

1. PATRIMONIO HISTORICO - ARQUITECTONICO

1.1. DECLARACION DE BIEN CULTURAL CALIFICADO DEL CAMINO DE SANTIAGO A SU PASO POR LA CAPV.

En el término municipal de Anoeta, el Camino de Santiago, en su ramal del "Tunel de San Adrian", discurre en un trazado sensiblemente paralelo al trazado del ferrocarril, a lo largo de todo el término municipal.

Conjuntos monumentales o inmuebles afectos al camino:

Caserío Etxeberri, Casa Borondegi e Iglesia de San Juan Bautista.

Elementos de arquitectura menor afectos al camino:

1.1.1 Cruz de Barrundi Barrena

1.2. MONUMENTO INVENTARIADO BOPV 21-12-2007

DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	BARRIO
1.2.1 CASERIO ETXEBERRI	ESPECIAL	GOI BAILARA

1.3. BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA DECLARAR COMO MONUMENTOS/CONJUNTOS MONUMENTALES DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO

1.3.1.- AFECTOS AL CAMINO DE SANTIAGO

DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	BARRIO
1.3.1.1 IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA	ESPECIAL	CENTRO URBANO
1.3.1.2 CASA BORONDEGI	MEDIA	AREA 6

1.3.2.-NO AFECTOS AL CAMINO DE SANTIAGO

DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	BARRIO
1.3.2.1.CASERIO ATEAGA	MEDIA	GOI BAILARA
1.3.2.2 CASERIO BIDEONDO	MEDIA	GOI BAILARA
1.3.2.3 CASERIO SAROBE	MEDIA	GOI BAILARA

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO

1.4. BIENES INMUEBLES PROPUESTOS PARA SER PROTEGIDOS A NIVEL MUNICIPAL POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO

DENOMINACION	GRADO DE PROTECCION	BARRIO
CASERIO AGINAGA AZPIKOA	BASICA	GOI BAILARA
CASERIO ATEAGA ETXEBERRI	BASICA	GOI BAILARA
CASERIO TAPIA	BASICA	ELBARREN BAILARA
FRONTON ALKARTASUNA	BASICA	CENTRO URBANO
MOLINO ANOETA	BASICA	CENTRO URBANO
MAQUINADOS Y MONTAJES	BASICA	AREA 13
ALQUILER DE MAQUINARIA ZELAI	BASICA	AREA 12
CASERIO AGIÑAGA ETXEBERRIA	BASICA	GOI BAILARA
CASERIO BUSTIÑAGA	BASICA	PROXIMO CENTRO URBANO
CASERIO ITURGATZAGA	BASICA	ERGOIEN BAILARA
CASERIO MENDIGIBEL	BASICA	PROXIMO CENTRO URBANO
CASERIO ZUMALIKARDI	BASICA	GOI BAILARA
ESTACION DE FERROCARRIL DEL NORTE	BASICA	CENTRO URBANO
PRESA Y CANAL DE LA ANTIGUA PAPELERA ECHEZARRETA	BASICA	LIMITE CON IRURA

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO



IDENTIFICACION	1.1.1
CRUZ DE BARRUNDI BARRENA	
PROXIMO AL CENTRO URBANO	

Se trata de un impresionante ejemplo de cruz de camino en el que se muestra un amplio repertorio de símbolos de la Pasión de Cristo. Orientada al Este, y levantada sobre una base de piedra, está esculpida en todas sus caras, salvo en la Oeste. Es llevada a cabo en dos bloques. En la cara Este, la más relevante, pueden verse la columna, las palmas, el gallo, el sudario, la corona de espinas y una cartela que reza " I.N.R.I.". En el lado sur, la escalera la espada , la esponja, la lanza, las tenazas y los clavos. En el lado Norte, nuevamente la escalera, la mano de Herodes, tres piedras, un martillo, la bolsa y la pica. Se trata de la duodécima estación del vía crucis que sale de la Iglesia parroquial de Anoeta. (Aguirre Sorondo y Lizarralde, 2000:47). Al parecer, en 1730 Lucas Bideor se encarga de cubrirlo(B.D.D.T.)

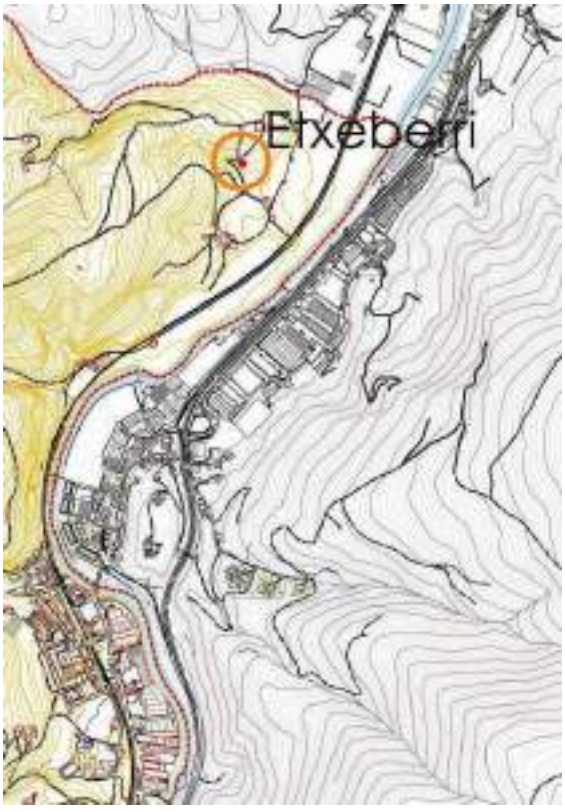


grado de protección : ESPECIAL
Monumento inventariado
Intervenciones constructivas: RESTAURACION CIENTIFICA

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO





Grado de protección : ESPECIAL
Intervenciones constructivas: RESTAURACION CIENTIFICA

IDENTIFICACION	1.2.1
CASERIO ETXEBERRI	
ELBARREN BAILARA	

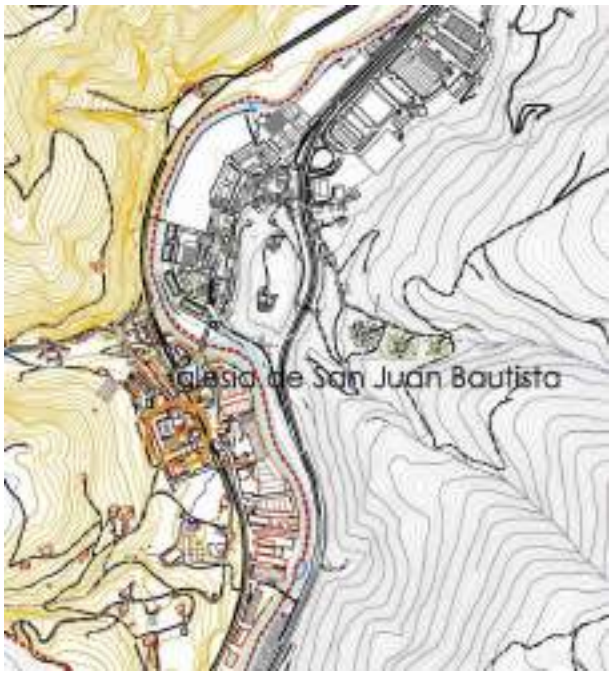
Caserío unifamiliar de planta rectangular, de 25x18,5 m, implantado en una suave pendiente de orientación S sobre la vega del río Oria. Dispone de muros perimetrales de mampostería y esquinales de sillar. El edifcio se organiza con dos plantas desván y bodega. La cubierta vierte a tres aguas y el elemento de cobertura es la teja canal.
La fachada principal es de orientación SE y dispone en planta baja de un arco carpanel dovelado que presenta mochetas con sección angular de 30 grados. Además de ese hueco, la fachada presenta otros tres huecos de ventana.
Adosado a esta fachada, en su ángulo E el edificio dispone de un anejo adosado –etxeordea- que presenta una ventana con un hueco horizontal y otro vertical a modo de tronera.
La primera planta presenta dos ventanas recercadas en piedra sillar y un hueco más que tiene dintel de madera. En el desván, de entramado visto, presenta dos ventanas y pequeños huecos palomares. Los vanos entre el entramado están cerrados con ladrillo cerámico. La fachada SW dispone de acceso directo a la planta de bodega a cuya altura presenta dos saeteras. Esta fachada presenta a la altura de la planta baja cuatro huecos de ventana y tres más en la planta primera. La fachada NW dispone de dos contrafuertes o machones de mampostería de piedra y cemento que dan inercia al muro de cerramiento trasero. Además de los citados machones, la fachada trasera presenta dos ventanas, una de elles recercada en piedra y la otra con dintel de madera y un portón de acceso que, aprovechando el desnivel del terreno, permite acceso directo al desván. La fachada NE presenta en la planta baja un arco de medio punto de elegante factura que aloja una puerta de madera por la que se accede a la planta baja del caserío.
Un anejo adosado cubre en esta fachada otro arco similar al de la fachada principal que, al igual que aquel, presenta mochetas en ángulo. Hoy está cegado. Entre ambos arcos se situaba el soportal o carrera del caserío. En planta primera esta fachada abre tres huecos recercados en piedra sillar.
El interior del caserío es de distribución simétrica. En su eje central, en la primera crujía, existe un gran pilar de sección cilíndrica construido en sillería y que alcanza la primera planta. Sobre él se levanta un poste enterizo que alcanza la cubierta. Otros cinco postes-ejes también enterizos se distribuyen simétricamente en planta del edificio hasta alcanzar la cubierta. Ellos reciben las cargas de las vigas, solivos, tornapuntas, correas y cabrios que constituyen la armadura buena escuadría que conforma la estructura. Los ensambles de la armadura están ejecutados a caja y espiga y toda la carpintería de taller presenta marcas de azuela.
El desván dispuso de cerramientos en tablazón machihembrado y a media madera que hoy han desaparecido. En su ángulo N dispone de un raro lagar de viga de pequeña envergadura con masera de hormigón y viga y mecanismos de madera.
Etxeberri es un caserío que destaca por su línea armoniosa, que dispone de estructura del XVII y que en el XVIII reformó todos sus muros perimetrales y la cubierta. Manteniendo su singular estructura que apoya sobre un pilar de piedra en el eje del edificio, disponiendo además de elementos de importancia tales como arcos, anejo adosado y lagar.

Fecha de edificación : siglo XVI

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO





grado de protección : ESPECIAL
Elemento propuesto para su declaración como monumento
Intervenciones constructiva: RESTAURACION CIENTIFICA

IDENTIFICACION	1.3.1.1
IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA	
CENTRO URBANO	

Está probada documentalmente la existencia de esta iglesia en el siglo XV.
Por otra parte, rasgos arquitectónicos que aún conserva, como las características de los apoyos de la nave, el ventanal con tracería gótica de la cabecera del templo, la portada dovelada que sirve de acceso, etc.. hacen pensar que la iglesia actual comenzó a construirse a finales del siglo XV, completándose la misma para mediados del siglo XVI.
Este puede ser uno de los motivos por los que no se conozcan datos de la construcción de la iglesia, ya que los libros parroquiales comenzaron a cumplimentarse en la segunda mitad del siglo XVI.
Así, existe una carta de pago del escultor Pierres Picart a la iglesia de Anoeta del año 1588, lo que viene a corroborar que, para dicha fecha, las obras de construcción estaban finalizadas, pues el citado escultor había realizado ya sus dos retablos laterales.
El edificio se completaría en el siglo XVIII con la construcción de la torre, mientras que el pórtico, de cierto aire neoclásico, pudo ser erigido a finales del siglo XVIII o comienzos del XIX.
El antiestético añadido que adosado a la torre, alberga la maquinaria del reloj, debe ser obra del siglo XX, ya que aparece en fotografías obtenidas en 1915.
Pequeña iglesia de planta de salón de una sola nave y ábside ochavado. La torre, de planta cuadrangular, está adosada a la parte trasera del templo, en la que existen dos coros altos.
La nave, de dos tramos, se cubre con bóvedas de crucería cuyos nervios parten de haces de columnas adosadas a los muros, con basas y capiteles góticos.
Los muros , de piedra de sillería con contrafuertes exteriores, presentan en la cabecera un ventanal apuntado con tracería gótica, y en los laterales vanos en arco de medio punto renacentistas.
El pórtico, situado en el lateral del lado del evangelio, está soportado por pilares de sección cuadrada unidos por antepechos de piedra. Se accede al templo a través de una portada dovelada en arco de medio punto.

Fecha de edificación : siglo XV

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO



IDENTIFICACION	1.3.1.2
CASA BORONDEGI	
CENTRO URBANO AREA 6	

Edificio de planta rectangular con tres alturas. Cubierta a dos aguas y cumbrera perpendicular a la fachada principal.
Esquineras de piedra al igual que en bordes de huecos de fachada principal y los iniciales de las fachadas laterales.
Curiosa escalera exterior de lajas de piedra en la fachada Norte, de acceso a la segunda planta. En esta misma fachada se puede observar una saetera.



Grado de protección : MEDIA
Intervenciones constructivas: RESTAURACION CONSERVADORA, CONSERVACION Y ORNATO Y CONSOLIDACION

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO





Grado de protección : MEDIA
Intervenciones constructivas: RESTAURACION CONSERVADORA, CONSERVACION Y ORNATO Y CONSOLIDACION

IDENTIFICACION	1.3.2.1
CASERIO ATEAGA	
GOI BAILARA	

El caserío Ateaga se sitúa en lo alto de una loma al norte del Núcleo de
Anoeta, en el barrio de Goibailara, cercano al límite de Asteasu, Zizurkil y Villabona-Amasa.
Edificio de planta rectangular de 20,30x23,10 m, con cubierta a dos aguas y cumbrera perpendicular la fachada principal de orientación SO. Estructurado en dos plantas y bajocubierta.
Los muros son de mampostería con sillería en cadenas esquineras y recercos.
Ésta presenta centrado en el eje de la fachada un soportal bajo arco de medio punto, cuyas paredes laterales no son paraleles entre sí. Sobre el arco, en el mismo eje, ostenta une escudo de armas en donde conserva una leyenda grabada en latín que dice “Alabado sea Dios. El Señor guarde esta
casa y sus visitantes. Me hizo Miguel el año del señor de 1666”. Rematando eje, muestra una horquilla invertida en el bajocubierta. En los niveles superiores la fachada principal muestra un entramado de madera cuajado de mampostería raseadaay encalada con el cuerpo central situado a mayor cota que los laterales. Distribuidos simétricamente se abren varios vanos entre los tramones del entramado, así como a los lados del arco y blasón.
El resto de las fachadas no presentan prácticamente interés. En el lateral SE se suceden varios vanos de diferente factura y cronologías recientes. La fachada trasera, orientada hacia el NE, está parcialmente cubierta por dos agregados de mampostería y cubiertas de teja. En el lateral NO dos accesos en rampa facilitan el acarreo de forraje al pajar de la primera planta.
Si bien en el transcurso de este ejercicio no hemos podido acceder al interior del caserío, constatamos que articulan el espacio interior postes enterizos que coinciden con los que se reflejan en la fachada principal.
En 2010 ha sido restaurada toda la cubierta.
Caserío barroco de mediados del siglo XVII que destaca por su noble fachada articulada en torno al eje de fachada formado por el arco de medio punto, un gran blasón y la horquilla invertida en el hastial. Parece poseer además una notable carpintería portante interior

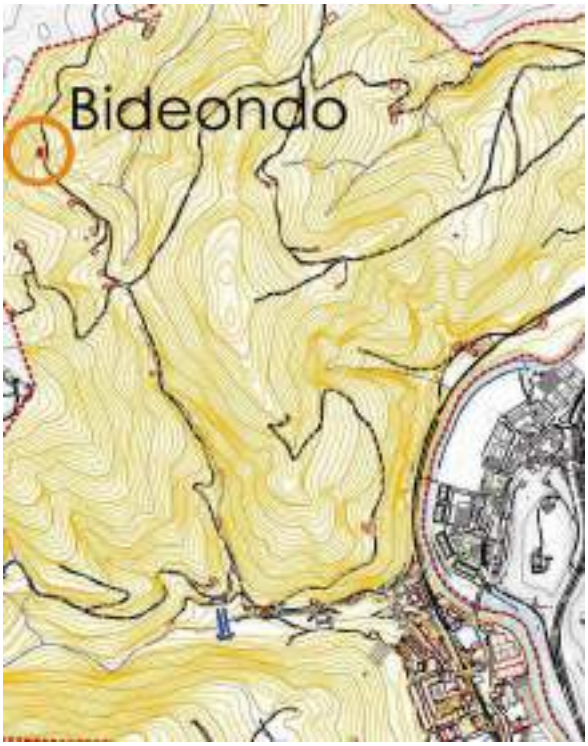
Fecha de edificación : año 1666

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO UDALA

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO





Grado de protección : MEDIA
Intervenciones constructivas: RESTAURACION CONSERVADORA, CONSERVACION Y ORNATO Y CONSOLIDACION

IDENTIFICACION	1.3.2.2
CASERIO BIDEONDO	
GOIBAILARA	

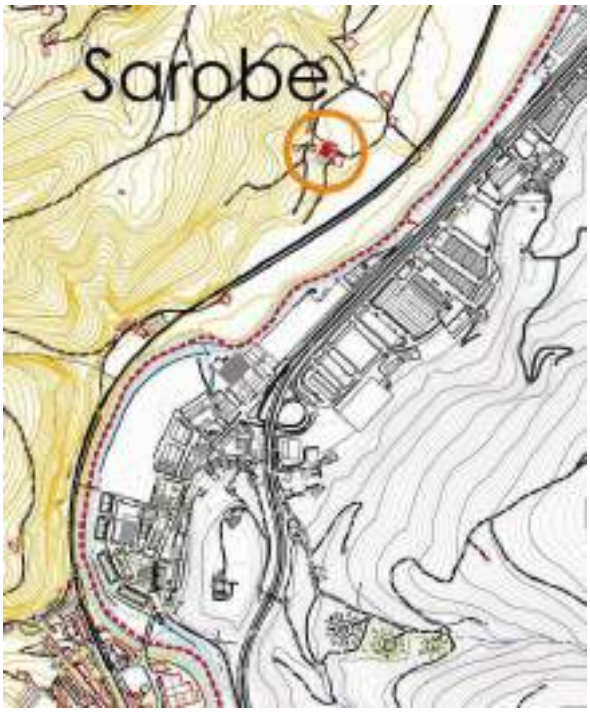
El Caserío Bideondo se sitúa en una ladera de fuerte pendiente al noroeste del núcleo de Anoeta, en el barrio de Goiballara, próximo al término municipal de Alkiza.
Edificio de planta rectangular de 15 x 12,50 m. con cubierta a dos aguas en teja canal artesana y cumbrera perpendicular a la fachada principal de orientación S. Consta de dos plantas y bajocubierta. Los muros perimetrales son de mampostería enfoscada y encalada en la planta baja y de entramado de madera relleno de mampostería de las mismas características en las plantas superiores de las fachadas frontal y lateral.
En la planta baja se abren dos vanos de acceso al establo y uno a la vivienda, además del vano correspondiente a la cocina. En el entramado de tramones verticales y varios pies de derechos inclinados destaca una horquilla invertida situada bajo el gallur, elemento característico de los caseríos de esta época en la zona. Entre las entrecalles del entramado se abren tres vanos originales de los que uno se aprecia tapiado. Los vanos de ventana abiertos en el entramado del lateral E son de ejecución posterior, ya que cortan las líneas marcadas sport ramones verticales e inclinados. Al igual que la fachada opuesta, ésta refleja el aprovechamiento del desnivel de la ladera en la que se asienta el caserío. En la fachada de arriba se abren dos accesos que posibilitan la entrada directa de los carros a la primera planta y en la de abajo, un arco de medio punto adovelado de arenisca da paso a la bodega semiexcavada en el terreno.
La fachada trasera se cierra en muros de mampostería hasta la cubierta, protegiendo de este modo al caserío de las inclemencias del tiempo. Posteriormente se le adosaron dos grandes cobertizos bajo una cubierta a una vertiente que cubren buena parte de la fachada.
La estructura portante interior únicamente lo conforman dos postes enterizos sobre basas de piedra.
Sin embargo forman parte del esqueleto que soporta la armadura de cubierta otros seis postes o pies derechos perimetrales que apeados sobre el muro inferior alcanzan la cubierta. Siendo parte del entramado, éstos son visibles desde el exterior en las fachada S y E. Correas con tornapuntas de rigidización con abundantes marcas de carpintería y caballetes centrales soportan la cubierta de enlatado y cabrios enterizos originales. Éstos conservan al completo en sus extremos y cruce con correas sus respectivas clavijas para evitar se deslizamiento.
El edificio se mantiene casi completo, con muy pocas alteraciones respecto a la época de su construcción, tanto el interior como el exterior. En su fundación no contaba con dormitorios en la planta primera. Estas fueros habilitadas a comienzos del siglo XX, adosadas al lateral este, sobre la cocina y habitaciones originales de la planta baja. La necesidad de espacio fueron supliéndola con el adosamiento de dos cobertizos en el muro posterior.
Caserío de modestas dimensiones construído a finales del siglo XVII. De buena calidad constructiva, su mayor valor reside en mantenerse sin apenas alteraciones de importancia desde su contrucción. Mantiene forjados originales, postes enterizos, cabrios completos, enlatado, escalera original…..

Fecha de edificación : siglo XVII

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO





Grado de protección : MEDIA
Intervenciones constructivas: RESTAURACION CONSERVADORA, CONSERVACION Y ORNATO Y CONSOLIDACION

IDENTIFICACION	1.3.2.3
CASERIO SAROBE	
ELBARREN BAILARA	

El Caserío Sarobe se sitúa en la vega de la margen izquierda del río Oria al Noreste del núcleo de Anoeta, en el barrio de Elbarren.
Edificio de planta rectangular de 20 x 18 m. con cubierta a dos vertientes en teja canal y gallur perpendicular a la fachada principal de orientación SE. Altura de dos plantas. Muros de mampostería, esquinales parciales de sillar. Estructurado en planta baja y bajocubierta alto, con espacios centrales que disponen de una entreplanta adicional. En el lateral SO posee una bodega en semisótano. Los muros perimetrales son de mampostería, raseados y pintadps de color blanco.
En su fachada principal resalta un entramado con dos grandes tornapuntas o errezumas , mutilados en su zona central por la apertura de dos vanos, aunque en la actualidad es visible únicamente uno de ellos. En las uniones del maderamen del entramado se pueden apreciar varios ensamblajes con perfil de cola de golondrina, características del siglo XVII. En la primera planta , además de un acceso de nueva ejecución al establo, existe otro, al lado, adintelado y con recerco. Un cubo agregado cubre la entrada principal a la vivienda situada en la fachada delantera. En el bajocubierta son apreciables dos pequeños óculos.
La fachada posterior se presenta en buena parte cubierta por un adosado, un antiguo silo y una terraza por la que se accede a la vivienda trasera. Entre el silo y el adosado una rampa de carga accede directamente al portón del pajar, sobre el que se aprecia una horquilla invertida. Además de una larga aspillera, en el lateral SO son visibles sendos accesos a las bodegas de cada propiedad y una línea de vanos de ventana que corresponden con el área habitada del edificio. Ambas viviendas se sitúan en la planta baja y ocupan los ángulos S y O. Los establos de las dos propiedades están divididos por un muro de mampostería paralelo a la fachada principal y situado en la crujía central pero casi a la altura de segunda alineación de postes. El pajar está dividido aunque sin muros físicos de partición.
Su estructura interior se organiza en dos alineaciones de tres postes, de los que los dos centrales corresponden a dos bernias de lagar de sidra que ocupa la parte central del edificio. Estas bernias como en general buena parte de la estructura portante de la planta baja han sido modificadas y reforzadas con otra estructura suplementaria de hormigón. En la primera planta las bernias traseras presentan para la regulación mediante trancas de la viga palanca orificios circulares y las delanteras una acanaladura lateral. Existen además varios ensamblajes a cara en la cola de golondrina. A la altura del primer nivel de forjado de la crujía delantera existe una brida soporte que probablemente era utilizado para sujetar el tornillo de accionamiento de la gran viga prensora.
Al edificio primitivo del siglo XVI se le añadió una crujía posterior en la fachada trasera.
Probablemente durante estas mismas reformas del siglo XVII se le proyectó una nueva fachada principal de entramado de madera y grandes tornapuntas. Tras la división del caserío, la necesidad de espacio la han ido supliendo con la construcción de abundantes adosados y cobertizos que actualmente rodean el caserío.
Es un destacado ejemplo de caserío lagar del siglo XVI. En su interior mantiene dos pares de bernias completas, así como una brida-soporte de la que realmente desconocemos su funcionalidad, si bien pudiera servir para la sujeción del tornillo que accionaba la viga palanca.
Fecha de edificación : siglo XVI

EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA
CATALOGO

2. PATRIMONIO DE INTERES ARQUEOLOGICO

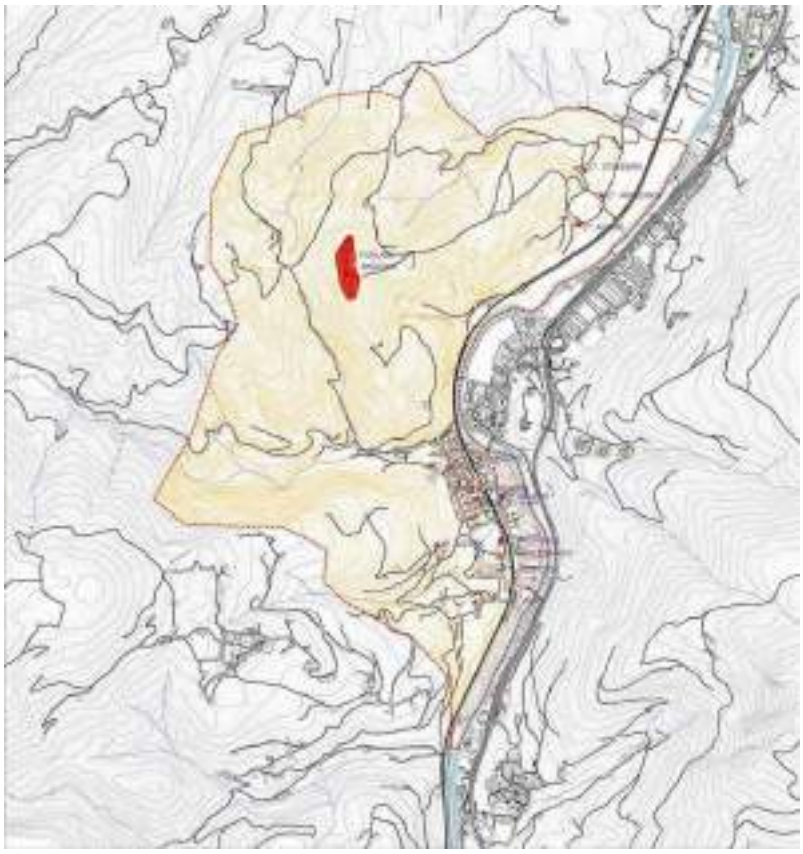
2.1. ZONAS ARQUEOLOGICAS DECLARADAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA POR LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO

DENOMINACION	FECHA
IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA	RESOLUCIÓN 22/10/97
CASERIO APAETXE	RESOLUCIÓN 22/10/97
CASERIO ARGINDEGI	RESOLUCIÓN 22/10/97
CASERIO MIKELASAGASTI (NO EXISTE)	RESOLUCIÓN 22/10/97
CASERIO URRITZETA	RESOLUCIÓN 22/10/97
ERMITA DE SAN JUAN (HOY CASERIO)	RESOLUCIÓN 22/10/97
CASERIO ITURZARRAGA	RESOLUCIÓN 22/10/97
MOLINO DE ANOETA	RESOLUCIÓN 22/10/97
CASERIO AGERRE	RESOLUCIÓN 22/10/97
CASERIO ETXEBERRI	RESOLUCIÓN 22/10/97

2.2. RECINTO FORTIFICADO DE BASAGAIN

ZONA ARQUEOLOGICA PROTEGIDA MEDIANTE RESOLUCION DEL 18DE SEPT. DE 2009

Protegido mediante la Resolución del 18 de Septiembre de 2009 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes por la que se incoa expediente para la declaración como bien cultural calificado con la denominación de conjunto monumental.
ZONA ARQUEOLOGICA DE GRADO I, protección en una línea de 10m. paralela a muralla exterior.



EK\CV GAO-I-2018-07902-2

ANOETAKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA -KATALOGOA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA -CATALOGO
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

CATALOGO

ENCUADRE NORMATIVO DEL CATALOGO

Los catálogos de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que merezcan una especial protección, son documentos complementarios de las determinaciones del PGOU, tal como se precisa en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

El catálogo, como documento material es una numeración o lista ordenada de los bienes objeto de especial tutela y una descripción literaria y/o gráfica de los mismos.

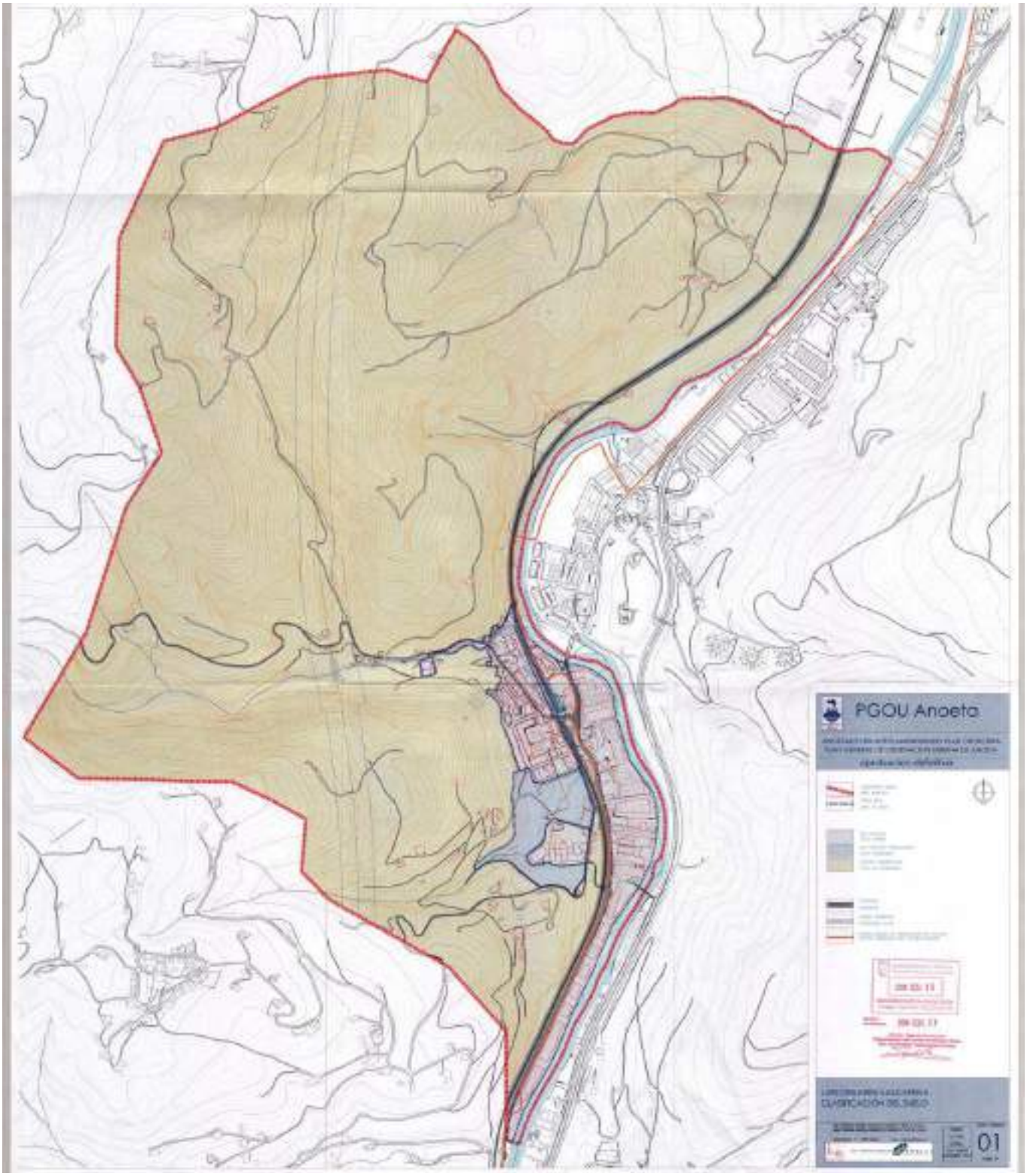
Aprobado el documento de Plan General de Ordenación Urbana que contiene el Catálogo, los bienes comprendidos en éste, serán inscritos en un registro público, referido en el artículo 87 del Reglamento de Planeamiento, lo cual supone una cautelar y beneficiosa medida de protección.

El Plan General de Ordenación Urbana contiene, en el apartado de Normativa General, la normativa aplicable a la protección de los bienes relacionados con el apartado anterior.

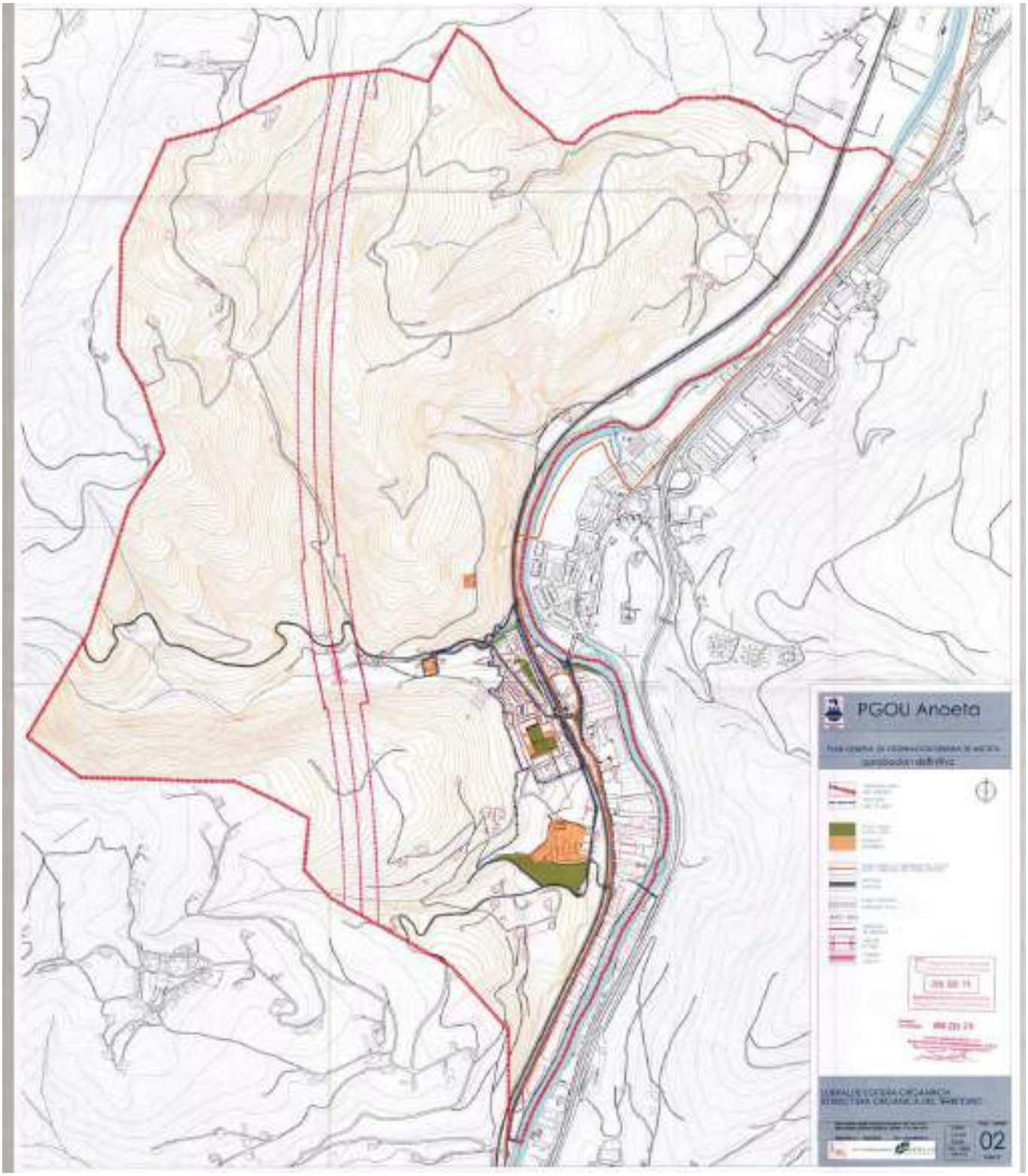
Anoeta Noviembre 2016

Fdo. Iñaki Echeverria Izaguirre
(Arquitecto)

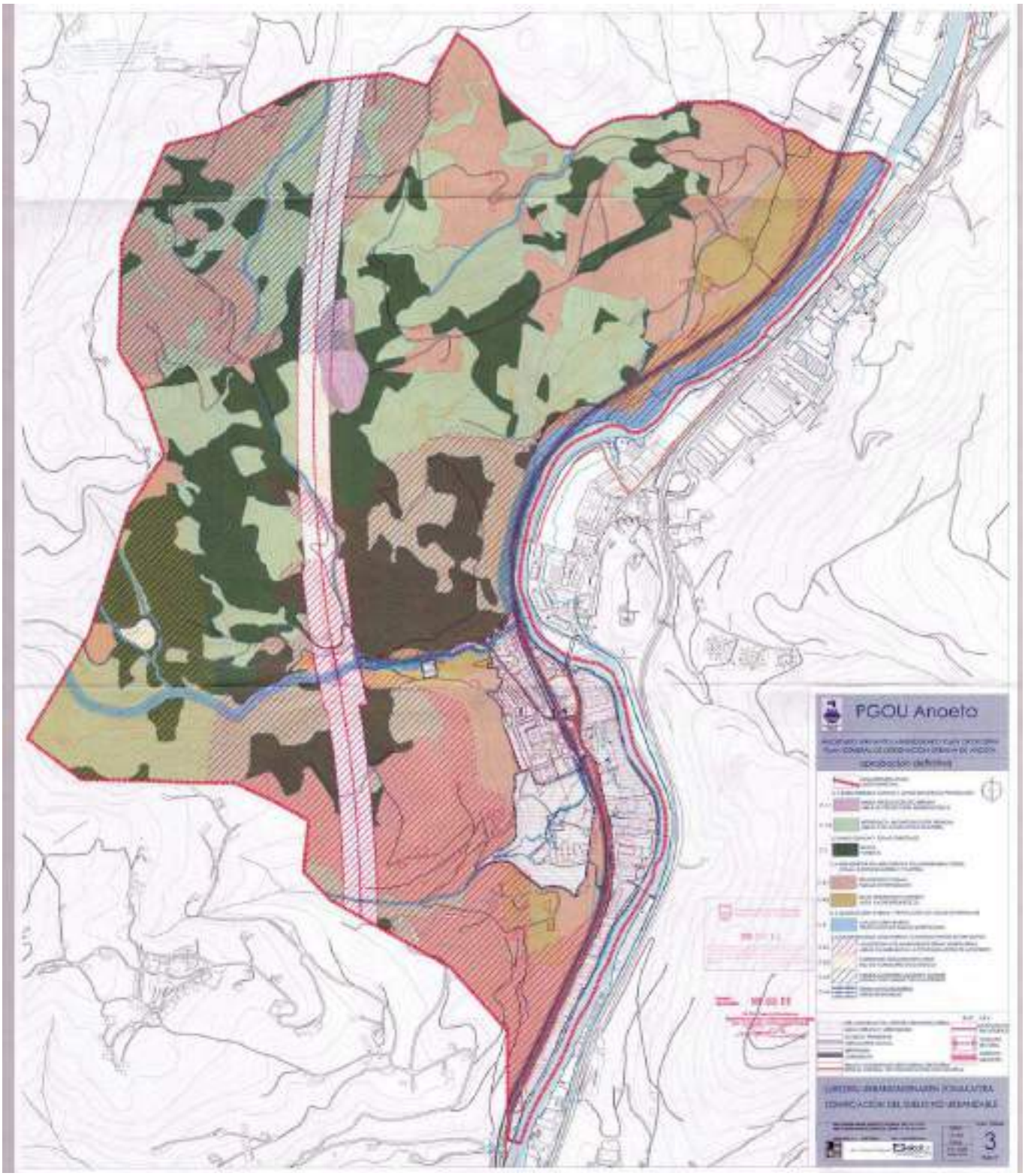
EK\CV GAO-I-2018-07902-2



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



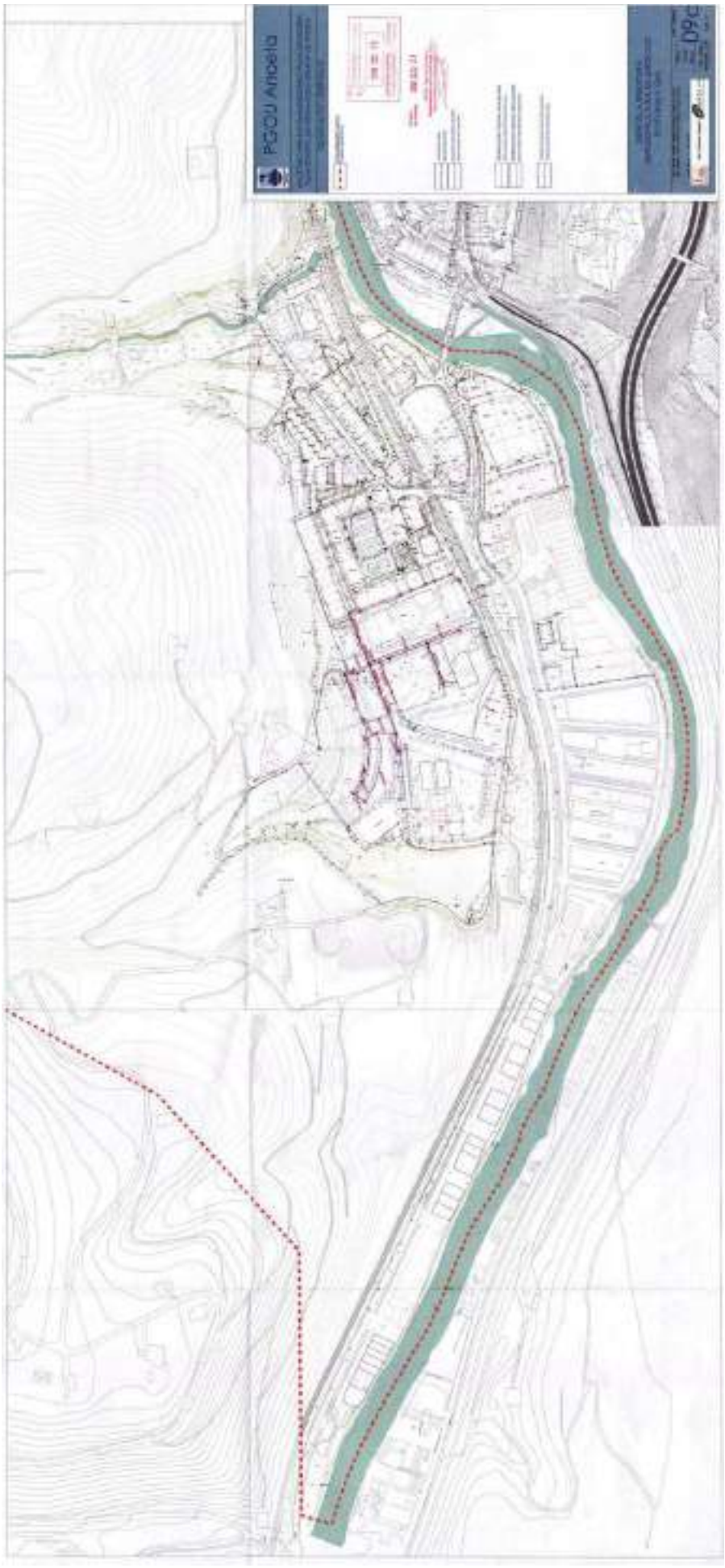
EK\CV GAO-I-2018-07902-3



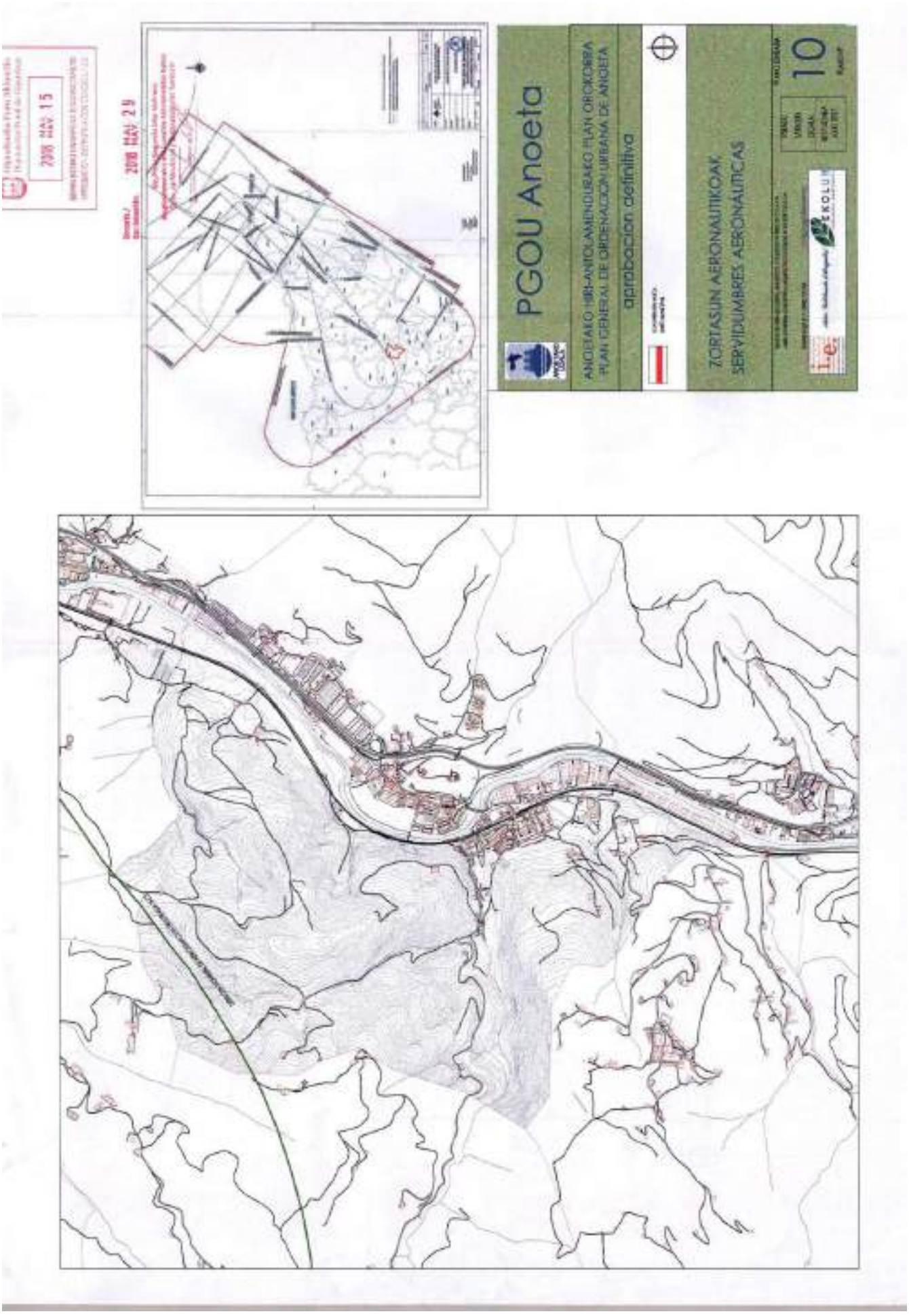
EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3



EK\CV GAO-I-2018-07902-3