

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA**INGURUMENEN ETA LURRALDE
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA****Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia**

Lezoko hiri antolaketako plan orokorraren testu bategina. (GHI-170/10-P03).

Diputatuen Kontseiluak, 2011ko azaroaren 18ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukia ematen da ondoren argitaratu:

«Udalak, izapideak egin ondoren, «Lezoko Hiri Antolaketako Udal Plan Orokorraren Testu Bategina» aurkeztu du Gipuzkoako Foru Aldundian, onar dezan.

Lezoko Hiri Antolaketako Udal Plan Orokorra, Diputatuen Kontseiluaren 2010eko abenduaren 21eko Erabakiaz ebatzi zen (erabakia 2011ko urtarrilaren 7an argitaratu zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN).

Erabaki hartan, lehenik, plana behin betiko onartu zen baldintza batzuk jarrita; bigarrenik, ezetsi egin zen Gaintxurizketa 36. hirigintzako antolaketa-eremua behin betiko onartzea, eta hirugarrenik, Bariantea 22. hirigintzako antolaketa-eremuan modu orientagarrian proposatzen zen Jaizkibel hiribidearen ordezkotik bidearen trazatu berria Portuko Plan Berezian definitzearen baldintzapean geratzen da eta harekin lotzen da. Halaber, Marrukene 13., Algeposa I 14. eta Larrañaga 27. hirigintzako antolaketa-eremuetan kutsatu dezakeen jarduera bat dagoen leku batean etxegunea jartzeko egiten den kalifikazio aldaketa gauzatzeko, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 2005eko otsailaren 4ko 1/05 Legeak aurreikusitako lurzorua kalitateari buruzko adierazpena eskuratu behar da. Azkenik, Udalarik eskatu zitzaion Foru Aldundira bidal zezala dokumentu bateratu bat, erabakian bertan adierazitako baldintzak beteko zituen.

Aipatutakoa betetz Testu Bategina prestatu da, Udal Batzarrak 2011ko apirilaren 6an onartutakoa. Espedientea 2011ko apirilaren 12an bidali zen Foru Aldundira.

Geroago, Lezoko Udalak onartutako dokumentazioan jasotako zenbait alderdi konpondu ditu 2011ko uztailaren 28ko eta irailaren 29ko udal batzarretan.

Bestalde, Kostaren eta Itsasoaren Iraunkortasun Zuzendaritza Nagusiak dokumentuaren aldeko iritzia eman zuen 2011ko uztailaren 28an.

Bien bitartean, dokumentua aztertu dute bertan jasotako proposamenekin zerikusia duten foru departamentuek.

Hala, Garapen Iraunkorreko Departamentuak dokumentu bateginaren aldeko txostena egin zuen 2011ko ekainaren 28an; dokumentu bateginak bere baitan jasotzen ditu ingurumen eraginaren behin betiko txostenean ezarritako baldintzak.

Mugikortasuneko eta Bide Azpiegiturako Departamentuak, bere aldetik, 2011ko urriaren 7an eginiko txostenean adierazten du ez dagoela eragozpenik dokumentua onartzeko.

Halaber, Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio sailburuaren 2011ko apirilaren 20ko Aginduz ebatzi zen, 2010eko irailaren 15eko Agindua indargabetzea eta berriz baimentzea Lezoko Plan Orokorreko eremu desberdinen artean proposatutako etxebizitza transferentziak, 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 80.6 artikuluan

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACION DEL TERRITORIO****Dirección General de Ordenación Territorial**

Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo. (GHI-170/10-P03).

El Consejo de Diputados en sesión de 8 de noviembre de 2011 adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento, se presenta ante la Diputación Foral de Gipuzkoa, para su aprobación, el «Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lezo».

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lezo fue ya resuelto por Acuerdo del Consejo de Diputados de 21 de diciembre de 2010, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de 7 de enero de 2011.

En dicho acuerdo, primero, se aprobó definitivamente el plan con condiciones; segundo, se desestimó la aprobación definitiva en el ámbito AOU 36 Gaintxurizketa; y tercero, la definición del nuevo trazado viario alternativo a Jaizkibel Hiribidea, que con carácter orientativo se planteaba en el AOU 22 Bariantea, quedó condicionada y remitida al Plan Especial Portuario. Asimismo, en los ámbitos AOU 13 Marrukene, AOU 14 Algeposa I y AOU 27 Larrañaga, el cambio de calificación a uso residencial sobre un emplazamiento en el que se ubicaba una actividad potencialmente contaminante, quedó condicionado a la obtención de la declaración de calidad del suelo prevista en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación. Finalmente, se exigió la remisión a esta Diputación Foral de un documento refundido en el que se diese cumplimiento a las condiciones señaladas en el propio acuerdo.

En cumplimiento de ello se ha elaborado el Texto Refundido, que fue aprobado por el Ayuntamiento en sesión plenaria municipal celebrada el 6 de abril de 2011. La remisión del expediente a esta Diputación Foral se realizó el 12 de abril de 2011.

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Lezo ha subsanado determinados extremos que figuran en la documentación aprobada al respecto en sesiones del Pleno celebradas el 28 de julio y 29 de setiembre de 2011.

A su vez, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, con fecha 28 de julio de 2011, informó favorablemente el Texto Refundido.

Entre tanto, el nuevo documento ha sido analizado por los departamentos forales afectados por sus propuestas.

Así, el Departamento de Desarrollo Sostenible, con fecha 28 de junio de 2011, informó favorablemente el Texto Refundido, el cual incorpora las condiciones del informe definitivo de impacto ambiental.

A su vez, en el informe del Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de 7 de octubre de 2011 se señala que no existe obstáculo para su aprobación.

Por otra parte, mediante Orden de 20 de abril de 2011, el Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes resolvió derogar la Orden anterior de 15 de setiembre de 2010 y autorizar de nuevo, conforme a lo previsto en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en el artículo 26 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgen-

eta lege hura garatzen duten premiazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 26. artikuluan xedatutakoari jarraituz; etxebizitza babestuen erreserbaren espedientea jada adierazitako artikuluetan xedatutakoaren arabera bete izanaren justifikazioa hirigintzako plangintza orokorrean jasotzeko baldintzatu zitzaion baimen hori.

Testu Bateginak Plan Orokorra jasotzen dituen dokumentu berdinak jasotzen ditu (1. Memoria; 2. Hirigintzako antolaketa-eremuen hirigintzako araudi orokorrak eta bereziak; 3. Katalogoa; 4. Bideragarritasun ekonomikoaren azterlana. Iraunkortasun ekonomikoaren memoria; 5. Planoak), ingurumen eraginaren baterako ebaluazioa izan ezik, horrek bere balioa eta indarra mantentzen baitu, eta horri dokumentu osagarri bat eranstean zaio, aipatutako behin betiko onarpen erabakiak bere baitan hartzen dituen eta ingurumenarekin zerikusia duten txostenak eta neurriak jasotze aldera.

Dokumentu bateginaren edukia Gipuzkoako Foru Aldundiko lurralde plangintzako zerbitzu teknikoek aztertuta, egiaztatu da bete egin direla Lezoko Hiri Antolaketako Udal Plan Orokorren espedientea ebatzi zuen Diputatuen Kontseiluaren 2010eko abenduaren 21eko Erabakian ezarritako baldintzak.

Horrela, bada, aplikagarri den legeria ikusita, eta Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposatuta, eta gaiaz hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

ERABAKITZEN DU

Onartzea 2011ko martxoan idatzitako «Lezoko Hiri Antolaketako Udal Plan Orokorren Testu Bategina», 2011ko uztailaren 28ko eta irailaren 29ko udal batzarretan onartutako doiketekin eta aldaketekin.

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

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren testua.

Donostia, 2011ko azaroaren 16a.—Segundo Diez Molinero, Idazkari Teknikoa.

(3201)

(13019)

II. DOKUMENTUA

HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

LEHEN TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Plana ezartzeko lurralde eremua.

Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik, Lezoko udalerrri osoan ezarriko da.

2. artikulua. Indarraldiaren baldintzak.

Oro har, Plan orokor honek eta bertako proposamenek ordezkatzeko eta indargabetzeko dituzte Gipuzkoako Foru Aldundiak 1987ko maiatzaren 27ko ebazpenaren bidez behin betiko onartu ziren Lezoko Plangintzako Arau Subsidiarioak eta bertako zehaztapen guztiak, ondoren behin betiko onartu diren haien aldaketa guztiak barne.

tes en desarrollo de dicha ley, la transferencia de viviendas planteada entre diferentes ámbitos del Plan General de Lezo, condicionando dicha autorización a la incorporación en el planeamiento urbanístico general de la justificación del cumplimiento del expediente de reserva de vivienda protegida conforme a lo señalado en los preceptos ya indicados.

El Texto Refundido presenta los mismos documentos que el Plan General (1. Memoria; 2. Normas urbanísticas generales y particulares de los ámbitos de ordenación urbanística (AOU); 3. Catálogo; 4. Estudio de viabilidad económica. Memoria de sostenibilidad económica; 5. Planos), con la excepción del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, que mantiene su validez y vigencia, al cual se suma un documento complementario que se aporta para incorporar los informes y medidas de tipo ambiental del mencionado acuerdo de aprobación definitiva.

Analizado el contenido del documento refundido por los servicios técnicos de planificación territorial de esta Diputación Foral de Gipuzkoa, se comprueba que se han atendido las condiciones del Acuerdo del Consejo de Diputados de 21 de diciembre de 2010 por el que se resolvió el expediente del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lezo.

En consecuencia, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar el «Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lezo», redactado en marzo de 2011, con los ajustes y cambios aprobados en posteriores acuerdos municipales de 28 de julio y 29 de setiembre de 2011.

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

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

Donostia-San Sebastián, a 16 de noviembre de 2011.—El Secretario Técnico, Segundo Diez Molinero.

(3201)

(13019)

DOCUMENTO 2.1.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito territorial de aplicación del Plan.

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

Artículo 2. Condiciones de vigencia.

Con carácter general, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lezo aprobadas definitivamente mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 27 de mayo de 1.987, y a las determinaciones contenidas en ellas, incluidas las modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente con posterioridad.

Halaber, indargabetuko dira plan bereziak eta partzialak, eta Arau Subsidiarioen garapenean sustatu eta onartutako xehetasun azterketak eta haien barneko aurreikuspen guztiak, baldin eta kontraesankorrak eta/edo bateraezinak badira Plan honetan ezarritakoekin; salbuespen izango dira Hiri Antolamenduko Eremuetako Arau Partikularretan finkatutakoak.

Proiektu honetako zehaztapenen bat deuseztatzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez die eragingo gainerakoen baliotasunari, baldin eta haietako bat aplikaezina ez bada haiekiko erlazio edo mendekotasunagatik.

3. artikulua. Plan Orokorren dokumentuak eta haiek araudietan daukaten eragina.

1. Plan Orokor hau hurrengo dokumentuek osatzen dute:

1. dokumentua. Memoria.
2. dokumentua. Hirigintza arauak.
3. dokumentua. Katalogoa.
4. dokumentua. Bideragarritasun ekonomikoko azterketa. Iraunkortasun ekonomikoko azterketa.
5. dokumentua. Planoak.

2. «1. Memoria» dokumentuak bi zati ditu:

* 1.1 Hirigintza antolamenduaren eta haren egikaritzapenaren justifikazioko memoria».

* 1.2 Ingurumen ebaluazioaren justifikazioko memoria».

3. «2. Hirigintza Arauak» dokumentuak bi zati ditu:

* 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.

* 2.2. Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak.

4. «5. Planoak» dokumentuak sei zati ditu:

* 5.1 Informazio planoak.

* 5.2 Egiturazko antolamenduko planoak.

* 5.3 Antolamendu xehatuko planoak.

* 5.4 Hirigintza antolamenduarekiko baldintza gainjarririk.

* 5.5 Hirigintzako egikaritzapeneko planoak.

* 5.6 Katalogoa.

* 5.7 Antolamendu adierazgarriko planoak.

5. Oro har, Plan Orokorreko arauen edukia bertako dokumentu guztietako zehaztapen guztiek eratzen dute.

Nolanahi ere, «2. Hirigintza Arauak» dokumentuko zehaztapenak eta «5.2, 5.3, 5.4 eta 5.5» dokumentuetako Antolamendu planoak dira «5.6» planoak salbu, argigarria baita soilik— berez arautzaileak direnak eta hirigintzako jarduera erregulatzeko gaitasuna dutenak, eta, beraz, azken hori zehaztapen hauetara egokitu beharko da.

Gainerako dokumentu guztiak adierazgarriak, erreferentzia-koak edo justifikaziokoak dira; hori dela eta, aurreko paragrafoan aipatutakoekin kontraesanean egonez gero, haiek izango dute lehentasuna.

De igual manera 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, exceptuándose los que se consoliden en las Normas Particulares de los Ámbitos de Ordenación Urbanística.

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

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

1. Este Plan General está integrado por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria.

Documento 2. Normas Urbanísticas.

Documento 3. Catálogo.

Documento 4. Estudio de Viabilidad Económica. Memoria de Sostenibilidad Económica.

Documento 5. Planos.

2. El documento «1. Memoria» incluye dos partes diferenciadas:

* 1.1 Memoria de la ordenación urbanística».

* 1.2 Memoria justificativa de la evaluación ambiental».

3. El documento «2. Normas Urbanísticas» incluye dos partes diferenciadas:

* 2.1. Normas Urbanísticas Generales.

* 2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

4. El documento «5. Planos» incluye siete partes diferenciadas:

* 5.1 Planos de información.

* 5.2 Planos de ordenación estructural.

* 5.3 Planos de ordenación pormenorizada.

* 5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística. Suelos contaminados.

* 5.5 Plano de ejecución urbanística.

* 5.6 Catálogo.

* 5.7 Plano de ordenación ilustrativa.

5. Con carácter general, el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos del mismo.

Ahora bien, son las determinaciones de los documentos «2. Normas Urbanísticas», y los planos de Ordenación del documento «5.2, 5.3, 5.4, 5.5 y 5.6», con la excepción del plano «5.7» de carácter ilustrativo, las que tienen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiendo ésta ajustarse a dichas determinaciones.

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

6. Desadostasunik egonez gero hirigintza zehaztaper jakin baten inguruan eskala desberdineko plano arautzaileen artean, eskala handiena duten planoetakoa gailenduko da, baldin eta ez badago ageriko akats bat azken horietan.

4. artikulua. Plan Orokorren aldaketa eta berrikuspena.

1. Plan Orokorren edukia aldatu egingo da hura osatzen duten elementuak berrikusita edo aldatuta, kasuan kasuko egoera aztertuta eta betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (hemendik aurrera EAELHL) 102. eta 103. artikuluek eta Lege hori garatzen duten Premiazko Neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 33. artikuluek ezarritakoaren arabera, horietan zehazten baitira egoera bakoitzerako zirkunstantziak eta baldintzak eta halaber dagozkion eskumenak eta prozedurak.

2. Planaren berrikuspen osoa egingo da, egiturazko ordenazioaren aldaketak (aldaketak berak edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera) honakoa dakarrenean:

a) Udalerriko hiri lur urbanizagarriaren azalera osoaren %20ko edo gehiagoko gehikuntza.

b) Udalerriko biztanleen %20ko edo gehiagoko gehikuntza.

c) Aurreko hirigintza ordenazioa dela-eta, udalerriko hirigintza eraikigarritasun osoaren %25eko edo gehiagoko gehikuntza proposatzen duenean.

d) Aurreko hirigintza ordenazioan urbanizagarri sektori-zatu gisa aurreikusten den azalaren %50eko edo gehiagoko gehikuntza dakarren lur azalera baten birsailkapena proposatzen duenean, lurralde plangintzan aurreikusita dagoenean izan ezik.

3. Halaber osorik berrikusiko da:

a) Hamar urte indarrean egon ondoren.

b) Horixe zehazten duten goi mailako Hirigintza Xedapenak onartu direlako.

c) Indarrean dagoen legedian aurreikusitako beste edozein zirkunstantzia dela-eta, lurraldearen egitura orokorrari eta organikoari edo lurzoruaren sailkapenari buruzko irizpide berriak proposatzen direnean, betiere beste lurralde eredu bat aukeratzeko aldera.

4. Plan Orokorren berrikuspen partziala, berriz, baldintza hauek guztiak batera betetzen direnean egingo da: Egiturazko hirigintza ordenazioa goitik behera aldatzen denean, hiru ordenazio eremuri edo gehiagori eragiten dienean gainetako udalerriko egiturazko ordenazioa aldatu gabe eta, nolabehere, aurreko paragrafoko mugak gainditzen ez dituztenean.

5. Era berean, Plan Orokorren berrikuspen partziala egingo da, egiturazko ordenazioaren xedapen bat baino gehiago aldatu behar direnean, eta horrez gain, xedapen horiek aurreko plangintzako hirigintza ordenazioko eremuen erdiari baino gehiagori eragiten dietenean eta aurreko paragrafoko mugak gainditzen ez dituztenean.

6. Gainerako kasuetan, Planaren zehaztaperak aldatzeko plana bera aldatzea esan nahiko du, nahiz eta aipatutako aldaketa horrek lurzoruaren sailkapenaren edo kalifikazioaren aldakuntza bakanetan oinarritu.

Plan honetako edozein elementuren aldaketa EAELHLko 103., 104. eta 105. artikuluek eta haiekin bat datozen legezko xedapenek arautuko dute, eta haietan aurreikusten ez duten kasuetan, Arau hauek gidatuko dute prozedura.

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

Artículo 4. Modificación y revisión del Plan General.

1. La alteración del contenido del Plan General se llevará a cabo a través de la revisión o modificación de alguno de los elementos que lo constituyen, según proceda en cada caso de conformidad con lo que establecen los artículos 102 y 103 de la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante LSUPV) y el artículo 33 del Decreto 105/2008, de Medidas Urgentes en el desarrollo de la Ley, donde se determinan las circunstancias y condiciones para cada supuesto, así como las correspondientes competencias y procedimientos.

2. La revisión total del Plan se llevará a cabo cuando la alteración de la ordenación estructural suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:

a) El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.

b) El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.

c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.

3. Igualmente, se procederá a la revisión total:

a) Cuando se hayan cumplido 10 años de su vigencia.

b) Como consecuencia de la aprobación de Disposiciones Urbanísticas de rango superior que así lo determinen.

c) Cuando, por cualquiera otra circunstancia de las previstas en la legislación vigente, se planteen nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada para la elección de un modelo territorial diferente.

4. Procederá a la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: Que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.

5. Así mismo, procederá a la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.

6. En los otros supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan tendrá la consideración de modificación, a pesar de que la mencionada alteración comporte variaciones aisladas en la clasificación o calificación del suelo.

La modificación de cualquiera de los elementos de este Plan se regirá por lo que disponen los artículos 103, 104 y 105 de la LSUPV y disposiciones legales concordantes y en aquello no previsto, por lo que se dispone en estas Normas.

Planaren xedapen aldaketa proiektuak Planari dagokion zehaztasun maila bera izan beharko du, eta ordenazio berriak gaur egungo Planeko aurreikuspenetan duen eragina eta proposamena onartzeak berrikuspena egin gabe izan dezakeen bidegarritasuna justifikatzen dituen azterketa egokia barne hartuko du.

7. Bolumen eraikigarria edo etxebizitzetarako erabilen intentsitate handiagoak dakartzaten aldaketak EAELHLko 78., 79. eta 80. artikuluetan eta Lege hori garatzen duten Premiazko Neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren laugarren kapituluaren ezarritako gutxieneko estandarretara egokitu beharko dira.

8. Nolanahi ere, aldaketak interes orokorreko arrazoietan oinarrituko dira, eta beharrezkoa izango da haien berariazko justifikazioa; horrez gain, biztanle, enplegu, ekipamendu komunitario orokor eta lokal, espazio libre, bide eta aparkaleku eta azpiegituren dituen eragina ebaluatu beharko da, baldin eta berrikuspenean izaera edo garrantzia dela-eta beharrezkoa bada. Aldaketa guztiak lotuta egongo dira haiek justifikatzen dituen arrazoiarekin, eta, beraz, ezin izango da sartu espedientearen arrazoi horrekin lotuta ez dauden aldakuntzak edota justifikaezinak direnak.

BIGARREN TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDE EGITURAZKOA

1. KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK

5. artikulua. Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.

1. Hirigintza erabileren oinarritzko sistematizazioa.

Plan Orokor honetan ondorengo erabilerak bereizten dira, haiek sistematizatzeko aldera:

- * Bizitegi erabilerak.
- * Jarduera ekonomikotarako erabilerak.
- * Landa erabilerak.
- * Komunikaziotarako erabilerak.
- * Espazio libretarako erabilerak.
- * Ekipamendu komunitariorako erabilerak.
- * Zerbitzu azpiegituretarako erabilerak.

2. Hirigintza erabileren karakterizazioa haien ezarpena arautzeko.

Bai erabilera globaleko zonetan eta bai erabilera xehatuko (azpi)zonetan ezartzeko bidegarritasuna edo bideraezintasuna zehazte aldera, hirigintza erabilerak ondorengo izaerak izango dituzte, kasuaren arabera: Ohikoak, bateragarriak edo onargarriak, edo debekatutak.

Erabilera bereizgarriak izango dira erabilera globaleko gune bateko edo erabilera xehatuko (azpi)gune bateko erabilera nagusiak, eremu horien izaera, funtzio eta berezko eraikuntza moten konfigurazioari erreparatuta.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak izango dira erabilera globaleko gune bateko edo erabilera xehatuko (azpi)gune bateko erabilera bereizgarriak ez beste erabilerak, eremu horiek haiekin duten bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna eta, azken batean, izaera eta funtzioari erreparatuta.

El proyecto de modificación puntual del Plan tendrá que tener el grado de precisión propio del Plan y contendrá el estudio adecuado que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del Plan actual y la viabilidad de aceptar la propuesta sin proceder a su revisión.

7. Las modificaciones que propongan incrementos del volumen edificable o una mayor intensidad en los usos residenciales deberán adecuarse a los estándares mínimos establecidos en los artículos 78, 79 y 80 de la LSUPV, y en el Capítulo Cuarto del Decreto 105/2008, de Medidas Urgentes en el desarrollo de la Ley.

8. En cualquier caso, las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general requiriendo una justificación expresa de las mismas, evaluando sus efectos sobre la población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno. Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo o que no se justifiquen.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1. LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 5. Sistematización general de los usos urbanísticos.

1. Sistematización básica de los usos urbanísticos.

A los efectos de su sistematización, en el presente Plan General se distinguen los siguientes usos:

- * Usos residenciales.
- * Uso 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 los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación bien en las zonas de uso global, bien en las (sub)zonas de uso pormenorizado, los usos urbanísticos tendrán la condición de, según los casos, característicos, compatibles o admisibles, o prohibidos.

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

Se consideran Usos compatibles o admisibles como tales los usos diversos de los característicos, autorizables en una zona de uso global o (sub)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.

Erabilera debekatuak izango dira erabilera globaleko gune batean edo erabilera xehatuko (azpi)gune batean baimentzen ez diren eta baimengarriak ez diren erabilerak, eremu horien izaera eta funtzioarekiko bateraezintasunari erreparatuta.

Beste erabilera batekiko erabilera asimilatuak izango dira ezarpen baldintzak eta ingurunearekiko ondorioak erreferentziako erabilera horren antzekoak dituztenak; hori dela eta, eskuarki, azken horien antzeko baldintzetan ezartzen dira. Zehazki, erabilera asimilatuak izango dira ondorengo artikuluan berariaz identifikatuak.

Beste erabilera (nagusi) batzuekiko erabilera osagarriak izango dira haiekin lotuta daudenak, ematen dieten zerbitzuari erreparatuta. Hori dela eta, ezarriko dira funtzionalki integratuta erabilera nagusiarekin, lursail berean. Era berean, erabilera nagusi hori erabilera bereizgarria zein erabilera bateragarria izan daiteke.

Erabilera bat autonomotzat joko da beregain ezartzen denean.

Erabilera bat gune edo (azpi)gune batean erabilera bereizgarritzat edo erabilera bateragarritzat jotzeak berez ekarriko du bertan baimentzea inplizituki harekiko asimilatuak eta osagarriak diren erabilerak, baldin eta ez bada espresuki kontrakoa adierazten gune eta (azpi)gune moten erabilera araubidean.

Oro har, erabilera asimilatuak eta osagarriak beste erabilera batzuen erreferentziakideak izango dira, eta erabilera horiek gune globaleko edo (azpi)gune xehatuko erabilera araubidearen testuinguruan erabilera bereizgarriak edo bateragarriak izango dira.

Erabilera asimilatuaren edo osagarriaren izaera ezin izango da hedatu izaera bereko beste erabilera batzuetara; dena dela, salbuespenak izan daitezke kasuaren arabera, betiere behar bezala justifikatuta.

Lurzoru urbanizaezineko gune globaletan eta eremuetan erabilera asimilatuko izaera hori aplikatzea mugatuta egongo da Plan honetan berariaz aurreikusitako kasu espezifikotara, eta ez da bimenduko gainerako kasuetan aplikatzea.

Erabilera globaleko guneetan eta baldin eta berariaz kontrakoa adierazten ez bada eta/edo dagokion gune globaleko erabilera araubide orokorrarekiko bateraezinak ez badira, ondorengo artikuluan araututako oinarritzko zerbitzu erabilera deitutakoak bateragarri edo onargarritzat joko dira, eta ez da espresuki adierazi beharko zirkunstantzia hori.

Halakotzat joko dira aipatutako gune horrek indarreko hirigintza legedian araututako hiri zerbitzu eta hornidura estandar beharrezkoak izan ditzan behar diren hornidura eta azpiegitura erabilerak.

Hauexek dira, besteak beste:

- * Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (motorduna zein motor gabea).
- * Aparkalekuak.
- * Espazio libreak.
- * Ekipamendu komunitarioa.
- * Zerbitzu azpiegiturak.

3. Baimendutako erabilerei (erabilera bereizgarriak eta erabilera bateragarriak) aplikatu beharreko baldintzak.

Hirigintza erabilera bat erabilera bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzen bada ere, ezinbestean egin beharko dira horien ezarpena legezstatuko duen udal lizentziari dagozkion berariazko izapide, txosten eta baimen osagarriak, betiere indarrean dauden lege xedapenetan eta Plan honetan bertan hala egin behar dela finkatzen den kasuetan.

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

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

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

Se considera que un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta de forma independiente.

La consideración de un uso como característico o compatible en una zona o (sub)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 y (sub)zonas.

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 (sub)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.

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.

En las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, 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.

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.

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.

Ildo horretan, jarduerak hiri plangintzan eta udal ordenantzetan finkatuta dauden ezartzeko baldintza orokorrak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legedian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte (Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Legea eta hori garatzeko promulgatutako xedapenak, etab.).

Udal-zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, eragotzi ahal izango dira baldin eta indarrean dagoen plangintzak ezarritako antolamendu xehatuaren eremuan egoki konpondu ezin badira beren tamainaren edo ezaugarri funtzionalengatik premia bereziak planteatzen dituzten instalazioak. Horretarako, honakoak hartuko dira kontuan: Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak, aparkalekuen hornikuntza eta ezaugarriak, zamalanetarako espazio osagarrien antolaketa, edota horiek ezarri nahi diren eremurako plangintzak definitu dituen antolamendu baldintzekin nabarmen nahaslea edo bateraezina egiten duten bestelako kontuak.

Hautabidez, instalazio horiek ezartzeko baimena ematean, dagokion udal lizentzian betebeharrak bereziak ezarri ahal izango dira, adierazitako arazoei erantzun ahal izateko eta/edo horiek zuzentzeko.

4. Aurreikusten ez diren erabilerak.

Hala artikulu honetan azaldutako sistematizazioa nola hurrengo artikuluan azaltzen den haren garapena definizio irekiz eta ez-baztertzailatzat hartuko da. Hori dela eta, Udalak testuinguru horretan espresuki sartu gabeko erabilerak adierazitako beste erabileren hirigintza eraginekiko analogiaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu.

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, gune edo (azpi)gune jakin batean, espresuki baimenduta zein debekatuta ez dagoen erabilera bat ezartzea baimendu edo debeka dezake.

6. artikulua. Hirigintza erabileren edukia.

1. Bizitegi edo etxebizitza erabilera.

Oro har, pertsona bati edota edozein motatako kolektiboetako ostatu ematea hartzen da bizitegi edo etxebizitza erabileratzat; haatik, okupatutako lokal bakoitzeko gehienez ere 12 lagun izan daitezke. Familia unitateen kasuan kopuru hori gaintitu ahal izango da.

Era berean, izaera hori izango dute honako hauek: Garaje erabilera edo ibilgailuak gordetzeko, kategoria guztietan; kirol instalazioak, hala nola igerilekua, pilotalekua, etab.; Etxebizitzak soilik erabiltzeko gas likidotuen biltegiak; nolahi ere, azken kasu horietan, etxebizitza erabilerako lursailetan ezartzea espezifikoki arautu dezake plangintzak.

Etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabileratzat joko dira 1. kategoriako industria erabilerak, apopilo etxeak—hamabi ohe artekoak— eta ofizinen eta profesionalen bulegoak, baldin eta hartzen dituen lokalak titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du; eta erabilera parekatu horietara zuzendutako azalerak ezin izango du lokalaren azaleraren erdia gaintitu, ezta 100 m²(e)-ko azalera erabilgarria ere.

Etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabileratzat joko da familiak ez diren edozein motatako kolektiboetako titulartasun pribatuko erregimenean eta okupatutako lokal bakoitzeko 12 lagunetik gorako kopuruan ostatu ematea, baldin eta, laguntza izaerarik ez izateaz gain, baldintzarik ez badu baldintzarik betetzen hirugarren sektoreko erabileratzat hartua izateko, ondorengo modalitateetan: Zaharren egoitzak, unibertsitate egoitzak, ikastetxe nagusiak, aterpetxeak, etab.

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 ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente— en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales; a la dotación y características de los aparcamientos; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga; u, otras, que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aun cuando hayan sido autorizadas expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, 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, por lo que 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 o (sub)zona determinadas, siempre que la decisión sea suficientemente justificada.

Artículo 6. Contenido de los usos urbanísticos.

1. Uso residencial o de vivienda.

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

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

Se consideran también como usos asimilados al de vivienda los usos industriales de 1ª categoría, las pensiones—hasta doce camas en total— y las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 100 m² de superficie útil.

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

2. Jarduera ekonomikoen erabilerak.

2.1. Industria erabilerak.

2.1.1. Honako jarduerak hartuko dira industria erabileratzat:

* Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.

* Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko erabiltzen diren biltegiak —xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak—; baztertuta dago jendeari zuzenean saltzea.

* Mota orotako produkzioko, ikerketako, garapeneko eta berrikuntzako laborategiak edo zentroak, erabiltzen dituzten produktuak kalterik ez eragiteagatik eta bertan gauzatzen diren jarduerak gogaikarriak ez izateagatik bulego erabilerari pareka dakizkiekeenak izan ezik.

* Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konpontzeko lantegiak.

* Zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.

* Mota orotako erregaiei gordelekuak eta biltegiak, salmentara zuzentzen direnak.

* Errepidean zeharreko garraio agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak gordetzeko kotxetegiak.

* Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegiak eta gordelekuak.

* Nekazaritza industriak; halakotzat joko dira jarduera kokatzen den lur eremua zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza ustiapeneko jarduerak. Horien artean barne hartzen dira: Azaldutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen industriak, zerrategiak, eta landare eta loreen mintegiak, eraikin irmo eta iraunkorra dutenak —metalezko profila duen egitura, zimenduak, itxitura beiratzatua eta zolataduna—, baldin eta landareak lurrean bertan landatzen ez badira eta horrekin zuzenean lotzen ez badira.

* Mota orotako meategiak eta erauzte industriak; hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izango dira.

* Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialengatik, edo erabilitako bitarteko teknikoengatik, pertsonen eragozpenak, arriskuak edo ezerosotasunak sor diezazkieketen produktuak edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak fabrikatzeko eta transformatzeko jarduera guztiak.

Oro har, honakoak adierazitako industria erabileraren erabilera osagarritzat joko dira: Bulegoak, laborategiak eta horiei lotutako kalkulu zentroak; zerbitzu instalazioak —ur ponpaketa edo saneamendurako biltegiak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, etab.—; garajeak eta ibilgailu eta makineriaren parkeak; eta antzeko beste batzuk.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du, halaber, dagozkion eraikuntza eta instalazio industrialen zain-tzaile edo begiralearen etxebizitzak. Nolanahi ere, hiri plan-gintzak espresuki eman beharko du ezartzeko baimena.

Merkataritzako edo, oro har, hirugarren sektoreko funtzioak barne hartzen dituzten industria jarduerak erabilera bakartzat joko dira, industria erabilera bereizgarriaren lokaletan edo lur-sailetan ezartzearen ondorioetarako. Dena den, aipatutako erabileretara berariaz zuzentzen diren azalerak bereiz aintzat hartu ahal izango dira, horiei aplikatzeko den arautzearen ondorioetarako.

2. Usos de actividades económicas.

2.1. Usos industriales.

2.1.1. 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.

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

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

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

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

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

* Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Se incluyen entre ellas las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, laserrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable -estructura de perfiles metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

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

* 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.

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

2.1.2. Industria erabilerak hainbat kategoriatan sailkatzen dira, baimendutako bestelako erabileren jardunari edo inguruenari eta ingurumenari oro har sorraz diezaioketen ezerosotasun, kaltegarritasun, osasungaitzasun edo arriskugarritasunaren arabera. Hona hemen kategoria horiek:

a) 1. kategoria.

Eragozpenik edo arriskurik sortzen ez duten industria jarduerak hartzen ditu bere baitan. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 125 m²(e) baino txikiagoa izango da.

Kategoria honetako industria erabilerak bizitegi erabilerei, hirugarren sektorekoei eta ekipamendu komunitariokoei parekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

Ez dira lehen kategoriakotzat joko, adierazitakoa baino azalera txikiagoko lokal eta espazioak okupatu arren, besteak beste jarduerarekin berarekin lotutako su karga kontuan hartuta, eragozpenik edo arazorik ekar dezaketen industria erabilerak.

b) 2. kategoria.

Oro har, industria inguruneetan ez ezik, bizitegi inguruneetan, hirugarren sektorekoetan edo ekipamendu komunitariokoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria jarduerak dira, ez baitira arriskutsuak, ez baitute sortzen erabilera mugakideentzat zuzendu ezinezko eragozpenik edo ezerosotasunik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su karga eta abar sortzea– eta, gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen baitituzte: Gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; instalatutako potentzia dentsitatea 0,135 ZP/m²(e)-koa –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; eta 250 m² (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa erabiltzea.

Motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak kategoria honetakotzat joko dira, baldin eta 250 m² (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria badute. Ez, ordea, txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeak.

Ibilgailuak konpontzeko lantegien artean konponketa lasterreko lantegien modalitatea bereizten da; haien azalera erabilgarria 100 m² (e) baino gutxiago izaten da eta gehienez ere bi (2) langile izango dituzte, eta, zenbaitetan, haintzat araudi espezifikokoak ezartzen dira.

Kategoria honetako industria erabilerak merkataritza erabilerarekin parekatutzat jotzen dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

c) 3. kategoria.

Aurreko 1. eta 2. kategorietan sartu ezin diren industria jarduerak –haintzat eskatutako baldintzaren bat betetzen ez dutelako– eta, salbuespenak salbuespen, honako baldintza hauek edozein betetzen dutenak hartzen ditu bere baitan:

* Oro har, eta neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzei edo hirugarren sektoreko erabilerei zein ekipamendu komunitariokoei eraikin berean edo horien aldamenean kokatuz gero eragozpenak sor diezazkieketen industria jarduerak.

* Tamaina txikiko edo ertaineko industria jarduerak –erai-kuntzak okupa dezakeen lursail azalera 3.600 m²(lo)-tik beherakoa eta, salbuespenak salbuespen, 5.000 m²(s)-tik beherakoa sabai azalera eraikia–.

2.1.2. 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 1ª.

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 m²(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 2ª.

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, según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), 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/m²(u) –superficie útil–; utilizar una superficie menor de 250 m²(u) –superficie útil–.

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

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

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

c) Categoría 3ª.

Comprende las actividades industriales que no puedan ser incluidas en las anteriores categorías 1ª y 2ª 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 m²(po) y, sin perjuicio de salvedades, superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)–.

Zehazki, honakoak sartuko dira kategoría honetan: Aire zabaleko biltegiak eta gordailuak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko lantegiak; errausketa-labeak; 2.000 m²(s)-tik beherako nekazaritza industriak; beren su kargaren ondorioz etxebizitza-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edo ekipamendu komunitariokoekin bateraezinak diren jarduerak; zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko unitateak eta autoak garbitzeko aire zabaleko instalazioak. Azken horiek «2.» kategoriako industria erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo «2.» kategoriako konponketa lantegien erabilera osagarriak direnean eta erabilera horietara zuzentzen diren lokaletan antolatzen direnean.

Plan honetan azaltzen diren salbuespenen eta, hala badagokio eta justifikatu ondoren, plangintza xehatuak zehazten dituen kalterik gabe, 3. kategoriako industria erabilerak industria erabilerako gune globaletan besterik ez dira ezarriko.

Ezarritako baldintza espezifikoak betetzen dituzten nekazaritza industriak ezarri ahal izango dira haiek baimentzen diren landa guneetan.

Zerbitzuguneen –autoak garbitzeko instalazioak horiei parekatutako erabileratzat joko dira– eta erregaiz hornitzeko unitateen aldaeretan, hala izaera hiritarreko gune global ez-industrialetan nola lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira, betiere azken kasu horretan lurra bide sistema orokor gisa kalifikatuta badaude edo horren mugakideak badira.

d) 4. kategoría.

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu –eraikinak okupatzen duen lursail okupagarriak 3.600 m²(lo)-tik gorako azalera eta 5.000 m²(s)-tik gorako sabai-azalera eraikea du–, baita tamaina hori ez duten arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak direnak, bai espazio eraiki gabeen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako, bai neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaitasun edo molestien iturri direlako.

Hala, kategoría honetan sartuko dira espazio mugakideekiko maniobra, zamalan, biltegiratze edo aparkaleku jarduera osagarri ugari sortzen duten produkzio jarduerak, nahiz eta 3. kategoriako industrietarako ezartzen diren lursail okupagarriaren azaleraren eta sabai azaleraren mugak gainditzen ez dituzten. Horrenbestez, ez da bateragarria beste jarduera batzuekin erabilera elkarbanatzea. Horien artean 2.000 m²(s) baino gehiagoko nekazaritza industriak barne hartuko dira. Hala ere, haien ezaugarriak direla-eta, 5. kategoriako industrietatzat hartu behar direnak ez dira bertan sartuko.

Industria erabilerako gunetan baizik ez dira ezarriko, eta nekazaritza industriaren kasuetan, baimendu diren landa guneetan, berariaz erabilera horretarako bideratutako lursailetan, eta eremu horretan soilik jarduera hori garatu ahal izango da, beharrezkoak diren erabilera osagarriak barne –aire zabaleko biltegia, zamalanak, maniobrak, aparkalekuak eta antzekoak–, kasu bakoitzerako ezarritako baldintzetan.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du –Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan adierazi beharko da espresuki zirkunstantzia hori–, halaber, dagozkion erai-kuntza eta instalazio industrialen zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Gehienez ere, etxebizitza bat (1) izango da lursail bakoitzeko eta haren gehieneko azalera ez da 90 m² (e) baino gehiago izango.

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 automovil; los crematorios; las industrias agrarias de menos de 2.000 m²(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 «2ª» categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de «2ª» categoría.

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 3ª se implantarán exclusivamente en zonas globales de uso industrial.

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

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

d) Categoría 4ª.

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m²(po) o de techo edificado superior a 5.000 m²(t)–, y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios 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 «3ª» 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 5ª, forman parte de ellas, entre otras y en todo caso, las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

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

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse –esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado– la vivienda del guarda de la instalación –una (1) vivienda por cada parcela–, cuya superficie máxima construida no supere los 90 m²(t).

e) 5. kategoria.

Beharrezko produkzio eremuaren hedapenagatik –20.000 m²-tik gorako lursail azalera– edo izaera arriskutsua, kaltegarria edo gogaikarria izateagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak dira.

Berariazko industria gunetan ezarriko dira, «4.» kategoriari indusrietarako ezarritako baldintza beretan, eta, kasu orotan, beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak hartu beharko dira.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du –Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan adierazi beharko da espresuki zirkunstantzia hori–, halaber, dagozkion erakuntza eta instalazio industrialen zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Gehienez ere, etxebizitza bat (1) izango da lursail bakoitzeko eta haren gehieneko azalera ez da 90 m² (e) baino gehiago izango.

2.1.3. Industria jarduera bat industria erabileretako kategoria jakin batera esleitzean, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak baloratuko dira orokorrean:

* Eragozpenak:

— Zarata sortzea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta ondoko kaltetuena).

— Beroa sartzea.

— Bibrazioak sortzea.

— Hautsa sortzea.

— Hondakin urak sortzea.

— Industria hondakinak sortzea.

— Salgaien zamalaren bolumena.

— Aparkaleku premiak.

— Bistako instalazioak edo biltegiak.

— Langileak pilatzea.

* Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:

— Gas poluitzaile, toxiko edo osasungaitzen emisioa.

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

— Gai toxikoen manipulazioa.

— Erradiazioak sortzea.

— Hondakin solido poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

* Arriskugarritasuna:

— Material erregarri, suharbera edo lehergarrien manipulazioa.

— Produkzio prozesu eta presiozko ontzi arriskugarriak erabiltzea.

— Erasotzaile kimikoen jarioa eta isurketa gertatzeko arriskua izatea.

— Su karga.

2.1.4. Jarduera batean instalatutako potentziatzat hartzen da elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura, ZP-tan neurtua. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen dira jardueraren beraren berezko xedeaz bestelako funtzioa duten aire erazgailuak, igogailuak edo antzeko instalazio mekanikoak, betiere horiek lokalaren giro egokitzapen hobea eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzentzen direnean, eta bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzekoak direnean. Nolanahi ere, instalazioaren osotasunean eska daitezkeen neurri zuzentzaileen mende jarri ahal izango dira instalazio horiek.

e) Categoría 5ª.

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

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

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse –esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado– la vivienda del guarda de la instalación –una (1) vivienda por cada parcela–, cuya superficie máxima construida no supere los 90 m²(t).

2.1.3. 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.

2.1.4. 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 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.

Arlo horretako administrazio eskudunak finkatuko ditu kasu bakoitzean zarata sortzeko mugak.

2.1.5. Industria erabilerak kategoria jakin batera esleitzeko, zamalanetarako espazio estaliak edota mota horretako konponketa lantegietan ibilgailuak jasotzeko espazio estaliak zenbatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera osagarrietara zuzenduko diren lokalen azalera ez da zenbatuko.

2.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.

2.2.1. Honako irabazizko jarduera hauek joko dira hala-kotzat:

- * Hotel erabilera.
- * Merkataritza erabilera.
- * Bulego erabilera.
- * Jolas erabilera.
- * Osasun erabilera.
- * Laguntza erabilera.
- * Erabilera soziokulturala.
- * Irakaskuntza erabilera.
- * Kirol erabilera.
- * Turismo kanpalekuen erabilera.

A. Pertsoneri irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da hotel erabileratzat, edozein modalitatetan: Hotelak, ostatuak, egoitza hotelak, motelak, apopilo etxeak, aterpeak, landa- etxeak eta parekatuak, apartamentu hotelak eta abar.

Hotel erabileraren erabilera osagarri eta erantsizat jotzen dira: Hotel instalazio bakoitzeko etxebizitza bat (1); garaje erabilera, nolatan ere kasu bakoitzean berariaz arautu ahal izango dena.

Alokatzeko erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak etxebizitza erabileratzat hartuko dira ezartzeko baimenaren ondorioetarako, dagokien sektoreko legediak apartamentu hoteltzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean.

B. Merkataritza erabilerak honakoak bilduko dituzte: Jendaurrean mota guztietako artikulu eta produktuak saltzea —handizka zein txikizka—, ostalaritzako negozioak —tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta abar—, jendearentzako zerbitzuzgintza —ile apaindegiak, apaindegiak, tindategiak, arropak jasotzea eta ematea, eta abar—, aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk eta haien erabilera osagarriak. Hala eta guztiz ere, izaera horretako —merkataritza erabilerarekiko osagarriak— garaje erabilerak merkataritza erabileraz bestelako erabilera bereizgarrietara zuzendutako lursailetan ezartzea modu beregain eta berezian arautu beharko da.

Merkataritza erabilerak, jendea sartzearekin, horren zerbitzurako aparkalekuarekin eta maniobrarako eta zamalanetarako espazioekin lotutako premiak kontuan hartuta, ondorengo kategorietan sailkatzen dira:

- * 1. kategoria:

Espazio publikoen —espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste batzuk— eta, hala badagokio, pribatuaren berezko erabilerarekin bateragarriak diren saltoki txikiak, 25,00 m²(e)-ko azalera erabilgarriko edo txikiagoko behin-behineko eraikinetan kokatzen direnak.

Espazio horietan ezartzeko baimena eman ahal izango da, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera, plangintzak espresuki aurreikusi ez badu ere. Halaber, espazio pribatuetan ezarri ahal izango da, hala zehazten bada.

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

2.1.5. 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.

2.2. Usos terciarios.

2.2.1. 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.

A. 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, apartoteles, 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 apartoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda.

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

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

- * Categoría 1ª:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(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.

* 2. kategoria:

25,00 m²(e)-tik gorako eta 300 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarria duten merkataritza jarduerak, bizitegi erabilerekin, industria erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota ekipamendu komunitariokoekin bateragarriak direnak. Jarduera horietara nagusiki zuzentzen diren lursailetan berariazko eskakizunik gabe ezar daitezkeen merkataritza jarduerak dira.

* 3. kategoria:

300 m²(e)-tik gorako eta 750 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarria duten merkataritza jarduerak. Bizitegi, industria edo hirugarren sektoreko erabilera lursailetan ezartzeko, dagokion Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak edo bestela Udalak zuzenean, baimena ematean, jendearantzako sarbideei, salgaiei, aparkaleku hornikuntzari edota zamalanetarako espazioei buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena. Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta berezia duten lokaletan ezarriko dira. Hala badagokio, sarbide hori hainbat merkataritza instalaziok erabili ahal izango dute.

* 4. kategoria:

750 m²(e)-tik gorako azalera erabilgarria eta 2.000 m²(s)-tik beherako sabai azalera duten merkataritza jarduerak. Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren lokal eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute. Era berean, Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak edo bestela Udalak zuzenean, baimena ematean, berariazko baldintzak jar ditzakete aparkalekuen hornikuntzari dagokionez.

* 5. kategoria:

2.000 m²(s)-tik gorako azalera erabiltzen duten merkataritza jarduerak. Haiek ezartzeko baimena espresuki adieraziko da Plan Orokor honetan dagokion Arau Partikularrean. Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren erakuntza eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerekin parekatu-tzat joko dira: 1. edo 2. kategoriako industria erabilera; bulegoak; jolas elkarteen edo gastronomia elkarteen egoitzak; zorizko jokoen aretoak; lokal itxietako kirol instalazioak; mediku eta albaitarien kontsultategiak eta antzeko beste batzuk; titulartasun publiko edo pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun eta laguntza alorreko ekipamendua, ekipamendu soziokulturala, jolas ekipamendua eta erlijio ekipamendua; eta hirugarren sektoreko eta ekipamenduko beste erabilera batzuk, ingurunearen gainean aurrekoen eragin bertsuak dituztenak.

Erabilera parekatu horiek nagusiki adierazitako merkataritza erabilerekin kategoriak ezartzera zuzentzen diren lursail eta lokaletan ezar daitezke, zirkunstantzia hori espresuki definitu beharrik gabe; nolana ere, kasu bakoitzean baldintza partikularrak bete beharko dira.

Beren ezaugarrien ondorioz eta erabilitako, maneatutako edo biltegiatutako material edo bitartekoen ondorioz, pertsonen edo gauzen osasungarritasunerako zein segurtasunerako arriskua edo eragozpen esanguratsua sortzen duten merkataritza erabilerekin antzeko ondorioak dituzten industria erabilerei aplikatzekoak diren arauak bete beharko dituzte. Dena den, gai honetan indarrean dagoen legedian, hots, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Legean edo beste edozeinetan, ezarritako irizpideak bete beharko dituzte.

* Categoría 2ª:

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

* Categoría 3ª:

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

* Categoría 4ª:

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

* Categoría 5ª:

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m²(t). Su implantación deberá estar autorizada expresamente en la correspondiente Norma Particular de este Plan General. 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.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2ª, 3ª y 4ª categorías: Los usos industriales de 1ª ó 2ª 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 cumplir.

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

Merkataritza erabilerak kategoría jakin batera esleitzeko, funtzionalki integratuta dauden saltokien multzoa (esate baterako galeriak, saltoki gunek eta abar) jarduera bakartzat hartuko da. Eta orobat industria jardueri lotutako merkataritza erabilerak, baimendutako mugen barruan. Dena den, industria jardueretara zuzendutako azalerak, horiei buruzko legezko irizpideak betetzeari dagokionez, aintzat hartu ahal izango dira.

Horri buruz, zenbatuko dira jarduerarekin lotutako espazio estali guztiak, hala nola galeriak eta oinezkoen espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegiak, lantegi osagarriak edo zamalanetarako espazio estaliak. Ez dira kontuan hartuko, aldiz, garaje osagarrietarako azalerak.

C. Bulego erabilerak titulartasun pribatuko eta/edo ondare titulartasuneko administrazio jarduerak biltzen ditu: Mota orotako enpresen egoitza eta ordezkartza administrazioak; banku, burtsa eta aseguru etxeen bulegoak; gestoriak; langela eta estudio profesionalak; kalkulu zentroak eta laborategiak; ikerketa, garapen eta berrikuntzako zentroak —beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarriak eta pareagarriak direnak—; aipatutakoen antzeko beste jarduera batzuk; eta dagozkien erabilera osagarriak.

D. Jolas erabileren barruan titulartasun pribatuko eta/edo ondare titulartasuneko aisiaren eta astialdiaren okupaziora zuzentzen diren adierazpen komunitarioak biltzen dira, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak. Halakotzat jotzen dira jolas elkarteak edo gastronomia elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoaren aretoak eta kasinoak, gastronomia elkarteak eta antzeko bestelakoak.

E. Osasun erabilerak gaixoei tratamendua eta ostatua ematea eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak. Horien artean ospitaleak, klinikak, mediku eta albaitarien kontsultategiak eta osasunarekin zerikusia duten bestelakoak hartuko dira aintzat.

F. Laguntza erabilerak, besteak beste, biztanleriaren sektore ezinduei ostatu emateko eta laguntzeko erabilerak biltzen dituzte, hala nola erretiratuen etxeak edo zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

Laguntza erabileratzat hartuko dira, halaber, hildakoei laguntzeko erabilerak, hala nola beilatokiak, baina horien artean ezin izango dira errausketa labeak sartu, industria erabileratzat joko dira eta.

G. Erabilera soziokulturalek honako hauek biltzen dituzte, besteak beste: Kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako jarduerekin eta jolas jarduerekin (arte galeriak, museoak, antzokiak, zinemak, jolas parkeak eta aisialdiko beste erabilera batzuk), erlijio jarduerekin (erlijio katolikoko eliza, basiliza, kapera eta parrokia zentroetan garatzen den kultura edo erlijio heziketa, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere) edo jarduera soziopolitikoekin zerikusia duten erabilerak, titulartasun pribatukoak edo ondare titulartasunekoak, espresuki ekipamendutzat jotzen ez direnak. Halakotzat jotzen dira erakusketa areto pribatuak, erlijio zentroak, elkarteak, alderdi politikoekin eta sindikatuen egoitzak, eta antzeko izaerako bestelakoak.

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.

A ese respecto, se computarán 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. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

C. 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.

D. 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, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados —gimnasios, piscinas, y otros—, y los parques recreativos y deportivos al aire libre y cualesquiera otros usos de similar naturaleza.

E. 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.

F. 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.

G. 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.

H. Irakaskuntza erabilerek irakaskuntzarekin zerikusia duten titulartasun pribatuko jarduerak, modalitate guztietan, eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

I. Kirol erabilerek kirol praktika eta gorputz kultura biltzen dituzte, modalitate guztietan, baita berauen irakaskuntza ere, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol instalazioak –gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak–), nola espresuki horretarako egokitutako espazio libreetan (aire zabaleko jolas eta kirol parkeak), eta dagozkien erabilera osagarriak, titulartasun pribatukoak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

J. Turismo kanpalekuen erabilerak pertsonei aldi baterako ostatu ematea barne hartzen du, finkoak ez diren behin-behineko bitartekoetan garatukoak, hala nola kanpin dendetan, ibilgailu egokietan, karabanetan, eta bestelakoetan.

Erabilera honetan bildutzat joko dira bere erabilera osagarriak, honako hauek esaterako: Zerbitzu-langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–; bulegoak; ostalaritzako zerbitzuak; lehen premiako merkataritza; eta ostatua hartzen duen jendeak soilik erabiltzekoak diren kiroltako eta jolaserako instalazioak. Eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango dira.

Bestalde, etxoletan, bungalowetan edo bestelako eraikuntza egonkorretan ostatu ematea ez da erabilera-modalitate honetan sartuko, hotel-erabileren artean bildutzat joko da eta.

K. Indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako kasuetan, titulartasun publikoko zein pribatuko sistema orokorren eta tokiko sistemen sarearen hornikuntzara zuzendutako erreserben aurreikuspenarekin osatu beharko da hirigintza antolamendua.

Testuinguru horretan, eta Plan Orokor honi eta berau garatzeko sustatuko den hiri plangintzari dagokienez, tokiko sistemen sareko eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatura zuzendutako hornikuntza erreserba honako era hauetako edozeinetan bete ahal izango da: Edo zuzkidura erreserba horri lotutako sabai azalera beren izaera kontuan harturik ekipamendu horrekin parekagarriak diren hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza erabilerak, kulturalak, irakaskuntzakoak, osasunekoak, kiroltakoak, laguntzakoak, etab.) zuzentzen dela kontuan hartuta, edo hornikuntza erreserba horri lotutako sabai azalera ekipamendu erabileretara zuzentzen dela kontuan hartuta.

Zuzkidura-erreserba hori hala zuzkidura-lursailetan nola berarekin bateragarriak diren bestelakoetan (bizitegi-lursailak, hirugarren sektorekoak eta abar) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritakoarekin bat etorriz, ekipamendu komunitariokotzat zein hirugarren sektoreko erabilerakotzat jotzen dela ere, erreserba horri lotutako sabai azalera irabazizkoa dela ulertuko da.

3. Landa erabilerak eta/edo erabilera naturalak.

3.1. Lehentasunezko helburu gisa lurraldearen erabilera eta/edo gozamen ludikoa, produktiboa edo ingurumen alorrekoa duten jarduerak guztiak hartzen halakotzat. Honako modalitate hauek ezartzen dira:

* Erauzteko erabilerak. Udallerrian onartzen ez diren arren, haien deskribapena sartu dugu, landa erabileren sistematizazio osoago bat lortze aldera.

* Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

* Baso erabilerak.

H. 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.

I. 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.

J. 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.

K. 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.

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 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.

3. Usos rurales y/o naturales.

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

* Usos extractivos. Aunque no se admiten en el término municipal, se incluye su descripción a los efectos de una mas completa sistematización de los usos rurales.

* Usos de explotación agraria.

* Usos forestales.

3.2. Erauzteko erabilerekin harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meatzeen ustiapenak eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte. Ez dira halakotzat joko zaintzailearen edo begiralearen etxebizitza –erabilera horiek ezartzeko eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko ditu– ezta hormigoia edo produktu asfaltikoak ekoizteko zentralak, nahiz eta kokatu nahi dituzten harrobiaren ondoko agregakinak erabili; horiek, nolahi ere, 5. kategoriako industria erabileratzat joko dira.

3.3. Nekazaritza ustiapeneko erabilerekin biltzen dituzte nekazaritza erabilera –mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik–, eta ezinbestean landa ingurunean ezarri behar diren abeltzaintzako eta abere produktio erabilera –edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusia duten jarduerak–.

Arau hauetako Bosgarren Tituluan (lurzoru urbanizazioneko Ordenantzetan) arautzen dira, eta bi kategoria bereizten dira haietan:

Nekazaritza ustiapeneko erabilera arruntak zati batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek garatzen dituzten ustiapenak dira, eta ekonomikoki bideragarriak izateko beharrezkoak diren produkzio dimentsio minimoaren baldintzak bete behar dituzte.

Haien barneko zatik joko dira dagozkien erabilera osagarriak eta haien artean etxebizitza, ustiatzearekin lotutako ibilgailuak eta makinak gordetzeko tokiak, bertako produktuak biltzeko tokiak eta zuzeneko salmentakoak.

Nekazaritza ustiapen profesionalizatu gabeak, eta haien arteko zatik joko dira nekazaritza ustiapeneko erabilera arruntak izateko eskatzen diren bideragarritasuneko eta ekoizpen autonomiako baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiatzeak. Erabilera osagarritzat joko dira soilik ustiapenarekin lotutako nekazaritza lanabesak gordetzeko tokiak.

3.4. Baso erabilerekin biltzen dituzte zura eta beste hainbat produktu baso masak zuzenean ustiatuz lortzera zuzendutako jarduerak eta hala lortutako produktuen lehen transformazioak, betiere horien ezaugarriengatik industria erabilera batekin pareagarriak ez badira; halakoak balira, Arau hauetako Bosgarren Tituluan (lurzoru urbanizazioneko Ordenantzak) arautuko lirateke.

4. Komunikazio erabilera.

Honako modalitate hauek bereizten dira komunikazio erabilerekin artean:

- * Oinezkoen zirkulazioko erabilera.
- * Bizikleten zirkulazioko erabilera.
- * Ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera.
- * Aparkaleku erabilera.
- * Garaje erabilera.
- * Trenbide erabilera.
- * Portu erabilera.

A. Oinezkoen zirkulazioko erabilera pertsonak hirian zehar oinez, gurgildun aulkiez (eskuzkoak zein motordunak), ume kotxez edo antzekoen bidez mugitzean datza.

Nolanahi ere, oinarriko zerbitzurako erabilerekin izaera edukiko du, eta erabilera globaleko gune guztietan baimendutaz hartuko da, zirkunstantzia hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

3.2. Los usos extractivos comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes. Entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o vigilante, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos para la implantación de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretenden situarse, las cuales en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría «5ª».

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

Se regulan en el Título Quinto (Ordenanzas suelo no urbanizable) de las presentes Normas y en ellos se distinguen dos categorías:

Los usos de explotación agraria comunes. Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen. 1.

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

3.4. Los usos forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, regulándose en el Título Quinto (Ordenanzas suelo no urbanizable) de las presentes Normas.

4. Usos de comunicaciones.

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.
- * Uso portuario.

A. El uso de circulación peatonal consiste en la actividad de desplazamiento de las personas por la ciudad bien por su propio pie, bien mediante 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.

B. Bizikleten zirkulazioko erabilera bizikletaren bidez mugitzeko jardueran datza.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzurako erabilera izaera edukiko du, eta erabilera globaleko gune guztietan baimendutza hartuko da, zirkunstantzia hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

C. Ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera mekanismo eta bitarteko motorizatuen bidez mugitzeko jardueran datza. Mekanismo horiek publikoak (garraio publikoa adiera zabalenean, taxia ere barne dela) zein pribatuak (autoa eta motoa batik bat) izan daitezke. Modalitate honetatik kanpo uzten dira gurgildun aukien gisako mugikortasun bitartekoak edo horiekin parekarriak diren beste batzuk, oinezkoen zirkulazioko erabilera sartzen dira eta.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzurako erabilera izaera edukiko du, eta erabilera globaleko gune guztietan baimendutza hartuko da, zirkunstantzia hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

D. Aparkaleku erabileratzat jotzen da ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko espazioetan aire zabalean aparkatzea.

E. Garaje erabileratzat jotzen da ibilgailuak espazio estalietan eta batez ere itxietan gordetzea, hala sestra gainean nola sestrapaen. Garaje erabilera bi kategoria bereizten dira, okupatutako lokalaren azaleraren arabera:

* 1. kategoria: < 400 m²(s).

* 2. kategoria: > 400 m²(s).

Halaber, garaje erabilera bi aldaera bereizten dira: Erabilera pribatukoak eta erabilera publikoak. Erabilera pribatuko garajeak izango dira soilik beren jabeek edo haiek zuzenean baimendutako pertsonak erabiltzen dituztenak; eta erabilera publikoak garajeak, publikoak oro har sarrera librearen bidez erabiltzeko direnak, dohainik zein kostu bidez.

Garaje erabileraren osagarritzat hartzen dira komunak, instalazio gelak eta antzeko beste batzuk eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak. Ez, ordea, erregaiz hornitzeko erabilerak, zerbitzu-guneak eta konponketa lantegiak.

Garaje eta aparkaleku erabilerak, oro har, bizitegi erabilera, industria erabilera, hirugarren sektoreko erabilera eta ekipamendu komunitarioko erabilera erabilera osagarritzat joko dira. Nolanahi ere, hala gertatzen denean, dagokion zerbitzu nagusiaren hornikuntza premietara egokitu beharko da lursail horretan gehienez gara daitezkeen aparkalekuen edo garaje plazen kopurua.

F. Trenbide erabilerak trenbideak eta horien erabilera osagarriak biltzen ditu, geltokiak eta geralekuak barne, eta etxebizitza eta mota guztietako lantegiak baztertuta.

G. Portuko erabilerak dira Interes Orokorreko Portuen Araubide Ekonomikoari eta Zerbitzuak Emateari buruzko 48/2003 Legearen 94. artikuluan arautzen diren erabilerak:

a) Merkataritzako erabilerak, horien artean direla garraio motak aldatzearekin zerikusia dutenak, oinarritzko portuko zerbitzuen ingurukoak eta merkataritzako beste portu jardura batzuk.

b) Arrantza erabilerak.

c) Nautika eta kirol erabilerak.

d) Aurrekoen osagarri edo laguntzaile diren erabilerak, horien artean direla logistika eta biltegiatze jardueren ingurukoak eta industria nahiz merkataritza enpresei dagozkien erabi-

B. 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.

C. 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.

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

E. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y fundamentalmente cerrados, tanto sobre como bajo rasante. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie del local ocupado:

* Categoría «1ª»: < 400 m²(t).

* Categoría «2ª»: > 400 m²(t).

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

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.

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.

G. Los Usos Portuarios comprenden los usos regulados en el artículo 94 de la Ley 48/2003, de Régimen Económico y de Prestación de Servicios de los Puertos de Interés General:

a) Usos comerciales, entre los que figuran los relacionados con el intercambio entre modos de transporte, los relativos al desarrollo de servicios portuarios básicos y otras actividades portuarias comerciales.

b) Usos pesqueros.

c) Usos náutico-deportivos.

d) Usos complementarios o auxiliares de los anteriores, incluidos los relativos a actividades logísticas y de almacenaje y los que correspondan a empresas Industriales o comerciales

lerak, halakoak portuan kokatzea justifikatuta dagoenean, horiek portuko trafikorekin lotura izateagatik, sortzen dituzten portuko trafikoen kopuruarengatik edo portuko erabiltzaileei ematen dizkieten zerbitzuengatik.

5. Espazio libreen erabilerak.

Espazio libreen erabilera jendearen aisialdira eta astialdira, elementu naturalak mantentzera eta gisa bereko jardueretara zuzendutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazioei dagokien erabilera da. Salbuespen berezietan izan ezik, erakuntza garapenak eta komunikazio sareko instalazioak edo elementuak —errepideak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk— baztertua daude.

Salbuespen horiek honako hauek finkatzeko eta/edo aurreikusteko aukerarekin zerikusia dute ekipamendu erabileretara zuzendutako lursailak eta erakuntzak sistema orokorren sarean integratutako espazio libreetan: Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sareak espazio libre orokorretan eta tokikoetan; espazio libreen berezko erabileraren erakuntza eta instalazio osagarriak.

Honako modalitateak bereizten dira:

- * Hiri espazio libreen erabilera.
- * Landa espazio libreen erabilera.
- * Lurralde elementuen erabilera.

A. Hiri espazio libreen erabilera berezkoa da hiri eremuan kokatzen diren espazio libre publikoetan. Herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen dira, landare tratamendua eta/edo tratamendu naturala izan dezakete, edo urbanizazio artifiziala —plazak, oinezkoen eremuak, jolas eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak—, eta arestian adierazitako salbuespenekin, eraikiezinak dira; eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko espazioetan; beren hondar izaeragatik eraikiezinak diren eta bestelako erabileraren bati loturik ez dauden espazioetan; eta aurrekoen antzeko izaera eta xedeak dituzten beste espazio batzuetan.

Espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira lorategiak mantentzeko erabilerak —makineria, lanabesak eta materiala gordetzea, eta antzeko beste batzuk— eta erabiltzaileei zerbitzu egitekoak —komun publikoak, eta antzeko beste batzuk—.

Hiri espazio libreen erabilerak, nolahi ere, oinarritzko zerbitzu erabileren izaera edukiko du, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

B. Landa espazio libreen erabilerak herritarren landa ingurunean aisialdia eta lasaialdia biltzen ditu.

Landa espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira espazio horiek mantentzeko erabilerak eta aisialdiko eta lasaialdiko xede horietara zuzentzearen ikuspegitik justifikatuta daudenak.

C. Lurralde elementuen erabilera izaera hori nagusi duten lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da: Ibai ibilguak, mendialdeak, parke naturalak, interes naturalistikoko eremuak eta abar.

6. Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Ekipamendu komunitarioko erabilerak biztanleentzako zerbitzuetako jarduerak dira, erakunde publikoek edo pribatuek irabazizko asmorik gabe eginak.

cuya localización en el puerto esté justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen de los tráficos marítimos que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto.

5. Usos de Espacios Libres.

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

Se distinguen las siguientes modalidades:

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

A. 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 y 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.

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

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.

C. El uso de elementos territoriales es el vinculado a los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter, como es el caso de los cauces fluviales, las zonas de montaña, los parques naturales, las áreas de interés naturalístico, etc.

6. Usos de equipamiento comunitario.

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

Ildo horretan, Udalak kalifikatu jo izango du erakunde pribatu baten jarduera jakin bat ekipamendu komunitariotzat, aurretik baloratu zergo jarduera hori laguntzakoa eta zerbitzu publikoa dela eta ez dela irabazizkoa.

Irabazizkotzat joz gero, hirugarren erabilerakoa izango da edo, hala badagokio, bizitegikoa. Tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarra betetzearen ondorioetarako hiri plangintzan antolatu beharreko erabilerak nahiz ekipamendu pribatuko edo ondare ekipamenduko erabileratzat nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu eta tratatu ahal izango dira.

Honako modalitate hauek ezartzen dira ekipamendu komunitarioko erabileren artean:

- * Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.
- * Kirol ekipamenduko erabilera.
- * Erakunde ekipamenduko erabilera.
- * Osasun ekipamenduko erabilera.
- * Laguntza ekipamenduko erabilera.
- * Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.
- * Jolas ekipamenduko erabilera.
- * Erljio ekipamenduko erabilera.
- * Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera.

A. Irakaskuntza ekipamenduko erabilerak irakaskuntza biltzen du, modalitate guztietan, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatua.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako irakaskuntza jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

B. Kirol ekipamenduko erabileran kirol praktika eta gorputz kultura biltzen dira, modalitate guztietan, baita beraien irakaskuntza ere, hala eraikinetan, nola espresuki horretarako egokitutako espazio libreetan, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatua.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako kirol jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

C. Erakunde ekipamenduko erabilerak izaera publikoko erakunde erabilerak eta erabilera administratiboak biltzen ditu. Horien artean administrazio publikoaren erakunde guztien bulegoak, ertzain etxeak eta bestelako polizia etxeak eta posta bulegoak aintzat hartuko dira, baita, kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

D. Osasun ekipamenduko erabilerak gaixoei ospitale, anbulatorio, klinika, dispensario, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatua ematea biltzen du, titulartasun publiko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

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

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

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.

A. El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, ejercida en régimen de titularidad pública y privada 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.

B. El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, 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.

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

D. 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.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako osasun jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

E. Laguntza ekipamenduko erabilerak, besteak beste, biztanleriaren sektore ezinduei ostatu emateko eta laguntzeko erabilerak biltzen ditu, hala nola erretiratuen etxeak edo zaharren eta balia biderik gabeko pertsonen eta are gazteen egoitzak ere, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako laguntza jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

F. Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak irabazi asmorik gabe egiten diren kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa aretoetan, hitzaldi aretoetan, kongresu aretoetan, musika entzunaretoetan eta bestelakoetan egiten direnak, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako jarduera soziokulturala, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

G. Jolas ekipamenduko erabileraren barruan antzokiak, zinemak, jolas parkeak eta irabazi asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean gauzatutako bestelako atsedendiko erabilerak biltzen dira.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako jolas jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

H. Erljio ekipamenduko erabileren artean daude erlijio katolikoko eliza, baseliza, kapera eta parroquia zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

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.

E. 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.

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

F. 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.

G. 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.

H. 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.

I. Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabileraren barruan erabilera hauek barne hartzen dira: Aurreko modalitateetan biltzen ez diren biztanleria osoaren zerbitzurako erabilerak, izaera askotarikoak eta zehazki administratiboak ez dutenak, hala nola suhiltzaileak, merkatuak, hilerriak, beilatokiak, errausketa labeak, aterpetxeak, turismo kanpalekuak eta beste zenbait, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzaturako jarduera horiek, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integrazten dira.

Modalitate honetako erabilerak, sortzen dituzten eraginak eta ondoreak (eragozpenak, kalteak, etab.) kontuan harturik industria erabilerarekin pareka daitezkeenak (errausketa labeak, esate baterako), azken erabilera horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

Lehentasunez etxebizitzara edo jarduera ekonomikoetara (industria jarduerak eta hirugarren sektorekoak) zuzentzen diren eremuetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian nahitaezko hornikuntzat jotzen diren ekipamendu komunitarioko erabilerak, oro har, oinarriko zerbitzuetatik joko dira eremu horietan guztietan eta, horrenbestez, plangintzak ez du horiek ezartzeko berariazko baimenik eman behar.

7. Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

Honako modalitate hauek ezartzen dira zerbitzu azpiegituren erabileren artean:

- * Urez hornitzeko azpiegituren erabilera.
- * Saneamenduko eta hondakin urak arazteko azpiegituren erabilera.
- * Elektrizitatez hornitzeko azpiegituren erabilera.
- * Telefoniako, telekomunikazioko eta seinaleztapeneko azpiegituren erabilera.
- * Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilera.
- * Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

A. Urez hornitzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: Urtegiak; araztegiak; ura biltzeko eta banatzeko biltzeak; hornidura arteria handiak eta banaketa sareak; eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak eta dagozkien erabilera osagarriak.

B. Saneamenduko eta hondakin urak arazteko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: Urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu sareak, euri urak eta hondakin urak biltzeko hodi biltzaileak eta horien elementu osagarriak osatzen dituztenak, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitz tankeak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak; eta dagozkien erabilera osagarriak.

C. Elektrizitatez hornitzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: Elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpies-tazioak; transformazio zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak, herriko argiak barne; eraginkortasunerako eta energia aurrezteko instalazioak eta dagozkien erabilera osagarriak.

I. 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.

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.

7. Usos de infraestructuras de servicios.

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

- * Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.
- * Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- * Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.
- * Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.
- * Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
- * Uso de infraestructuras de gestión de residuos.

A. El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprende: Los embalses; las estaciones depuradoras; los depósitos de almacenamiento y distribución; las grandes arterias de abastecimiento; las redes de distribución; las placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; los correspondientes usos auxiliares.

B. 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.

C. 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 eficiencia y ahorro energético; los correspondientes usos auxiliares.

D. Telefoniako, telekomunikazioko eta seinaleztapeneko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: Telefono zentralak; irratiko eta telebistako instalazioak eta produkzio zentroak; mota orotako antenak; eta dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.

E. Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabileren artean gasbideak eta jendeari zuzenean zerbitzatzeko gas banaketarako sareak daude, baita horiei erantsitako produkzioko, tratamenduko eta biltegitzeko instalazioak ere.

Halaber, modalitate honetan barne hartuko dira zuzenean erabiltzaileen erregai biltegiak, petrolioaren eratorri astunen biltegiak –gasolioa edo fuel-olioa– eta gas likidotuen biltegiak.

Mota orotako erregaiak produzitzeko eta biltegitzeko instalazioak, salmentara zuzentzen direnak –edozein modalitate-tan–, industria erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

F. Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: Hiri hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, modalitate eta izaera bateko zein besteko hondakinak biltegitzeko eta tratatzeko instalazioak (konpostegia; erraustegia; zabortegia; etab.) eta xede horretara zuzendutako beste instalazio batzuk, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

Titulu honetako 2. kapituluaren berriaz aurkakorik adierazten ez bada eta/edo dagozkien gune globaleko erabilera erregimen orokorarekin bateraezinak ez badira, mota guztietako zerbitzuak banatzeko sareak eta instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak–, urez hornitzeko ponpaketa estazioak edota hondakin urak eroatekoak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien biltegiak –gasolioa edo fuel-olioa–, erabiltzaileari zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen biltegiak eta hondakinak kudeatzeko zentroak oinarritzko zerbitzu erabileratzat joko dira, eta erabilera globaleko hiri gune guztietan baimenduta geratuko dira, zirkunstantzia hori espresuki definitu beharrik gabe.

Era berean, baimendutakotzat joko dira aurreztearen ikuspegitik eskatzen diren eta/edo justifikatuta dauden instalazioak (eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; argizatze alorrean energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak; etab.).

Zerbitzu azpiegituren sareetako elementuak egitura kalifikazioan zein kalifikazio xehatuan islatuko dira lurzorua sestra gainean nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzen duenean.

Nolanahi ere, zerbitzu azpiegitura horiek materialki eta juridikoki ezartzeko baldintza zehatzak Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan finkatzen direnak izango dira.

2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

7. artikulua. Gune globalen sistematizazioa.

Kalifikazio globaleko erregimen orokorra jarraian adierazten diren gune globalak bereiziz sistematizatzen da:

- * R. Bizitegi erabilerako guneak.
- R.1 Hirigune Historikoko bizitegi gunea.
- R.2 Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.

D. 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.

E. 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.

F. 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; vertedero; etc.), y otras instalaciones destinadas a ese mismo fin, así como los correspondientes usos auxiliares.

Salvo que se señale lo contrario y/o sean incompatibles con el régimen general de uso de la correspondiente zona global, las redes de distribución de servicios de todo tipo –agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros–, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, los depósitos de derivados del petróleo –gasóleo o fuel oil– y 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 sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Se entenderán igualmente autorizadas las instalaciones exigidas y/o justificadas desde la perspectiva de ahorro de energía (placas solares y restantes instalaciones generadoras de agua caliente sanitaria; placas fotovoltaicas; instalaciones de eficiencia y ahorro energético en materia de iluminación; 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.

CAPITULO 2. LA CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 7. Sistematización de las Zonas Globales.

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

- * R. Zonas de uso residencial.
- R.1 Residencial de Casco Antiguo.
- R.2 Residencial de edificación abierta.

- * AE. Jarduera ekonomikoen erabilerako gunekak.
 - AE.1 Industria erabilera.
 - AE.2 Hirugarren sektoreko erabilera.
 - * UR. Landa erabilerako gunekak.
 - UR.1 Babes bereziko landa gunea.
 - UR.2 Paisaia babesteko nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.
 - UR.3 Erabilera agro-ekologikoko nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.
 - UR.4 Basogintzako landa gunea.
 - UR.5 Lur gaineko uren babesa.
 - * SGC. Komunikazioen sistema orokorra.
 - SGC.V.1 Bide komunikazioen sistema orokorra.
 - SGC.V.1.1 Hiriarteko errepidea.
 - SGC.V.1.2 Herri barruko bidea.
 - SGC.V.1.3 Landa guneko bide nagusia.
 - SGC.V.1.4 Bizikleta bidea.
 - SGC.F.2 Trenbide komunikazioen sistema orokorra.
 - SGC.P Portuko sistema orokorra.
 - * SGEL. Espazio libreen sistema orokorra.
 - SGEL.1 Hiriko espazio libreak.
 - SGEL.2. Hiriko ibai ibilguak.
 - * SGEC. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.
 - SGEC. 1 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.
 - * SGIS. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.
 - SGIS. 1 Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.
8. artikulua. *Erabilera globaleko guneen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.*

- * R. Bizitegi erabilerako gunekak.

1. R.1 Hirigune Historikoko bizitegi gunea.

Berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan harturik, irauarazi nahi diren alde zaharreko edo hirigune historikoko morfologia duten bizitegi kokaguneeen presentziak batik bat taxutzen duen gunea.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Dagozkien hirigintza eremuetako arau partikularretan zein plangintza xehatua justifikatzen diren salbuespen eta birdoitzeen kalterik gabe, guneko jatorrizko lursail zatiketa eta espazioaren eta eraikuntzaren morfologia bere funtsezko alderdietan mantendu behar da, eta balio garrantzitsua duten eraikuntzaren eta urbanizazioaren elementuak irauarazi egin behar dira.

Aurreko irizpideekin bat eginez, eraikuntza erregimena dokumentu honetan bertan («Rd.1 Hirigune historikoko bizitegi lursailtarako» ezarritako eraikuntza erregimena) zein aipatutako Plangintza xehatua ezarritakoa da. (Lezoko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia, 2010eko apirilaren 21ean behin betiko onartutakoa).

B. Erabilera erregimen orokorra.

Plan Orokor honetako 72. artikuluan xedatutako erabilera erregimena ezarriko da. Nolanahi ere, plangintza xehatua, ditekuntza edo arau osagarriak ezar daitezke.

- * AE. Zonas de uso de actividades económicas.
 - AE.1 Uso industrial.
 - AE.2 Uso terciario.
- * UR. Zonas de uso rural.
 - UR.1 Rural de especial protección.
 - UR.2 Rural agroganadero y campiña.
 - UR.3 Rural protección ambiental.
 - UR.4 Forestal.
 - UR.5 Protección de aguas superficiales.
- * SGC. Sistema general de comunicaciones.
 - SGC.V.1 Sistema general de comunicación viaria.
 - SGC.V.1.1 Carretera interurbana.
 - SGC.V.1.2 Vía urbana.
 - SGC.V.1.3 Rural principal.
 - SGC.V.1.4 Vía ciclista.
 - SGC.F.2 Sistema general de comunicación ferroviaria.
 - SGC.P Sistema general Portuario.
- * SGEL. Sistema general de espacios libres.
 - SGEL.1 Espacios libres urbanos.
 - SGEL.2. Cauces fluviales urbanos.
- * SGEC. Sistema general de equipamiento comunitario.
 - SGEC.1 Sistema general de equipamiento comunitario.
- * SGIS. Sistema general de infraestructuras de servicios.
 - SGIS.1 Sistema general de infraestructuras de servicios.

Artículo 8. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas de uso global.

- * R. Zonas de uso residencial.

1. Zona R.1 Residencial de Casco Antiguo.

Zona configurada por la presencia de, preferentemente, asentamientos residenciales con morfología de casco antiguo o centro histórico a preservar en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico.

A. Régimen general de edificación.

Sin perjuicio de las salvedades y reajustes a establecer en planeamiento de desarrollo, se ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y la morfología espacial y edificatoria de la zona, y se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El régimen de edificación es el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, tanto en este mismo Documento (régimen edificatorio establecido en él para las parcelas «Rd.1 Residencial de Casco Antiguo»), como en el citado planeamiento pormenorizado (Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo, aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010.).

B. Régimen general de uso.

Sin perjuicio de los reajustes y complementos que, en su caso, se establezcan en el planeamiento pormenorizado, será de aplicación el régimen de uso establecido en el artículo 72 de este Plan General.

C. Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, gune osoan bizitegikoaz bestelako erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

D. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

2. R.2 Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.

Lehentasunez bizitegi kokaguneez taxutzen duten gune, lehentasunez, halaber, eraikuntza dentsitate handia, ertaina edo txikia duten tipologia irekiko eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune honetako eraikuntza erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Eraikuntzak bereiziak, elkarriz atxikiak edo bakartuak izan daitezke, bolumen handiagoko edo txikiagoko blokeen moduan, lehentasunez bizitegi erabileretara zuzendutako, etxebizitza kopuru handiagorekin edo txikiagorekin, eta espazio erantsi iraiki gabeak izan ditzakete edo ez.

Erregimen hori da «Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailen» eta «Rd.3 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailen» lursailen berezko eraikuntza erregimena kontuan hartzearen ondoriozkoa.

Halaber, gune hauetako eraikinen ezaugarriak izango dira Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza Orokorretan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularrean ezarritakoak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak:

— Bizitegi erabilerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Bizitegi lursailetan: «Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila» eta «Rd.3 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursaila» izeneko lursailetan eta Hirigintza Arau hauetako Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza ordenantzetan oro har baimendutakoak.

— Bizitegikoaz bestelako tipologia duten eta hornikuntza publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

— Jarduera ekonomikoen erabilerak, industriakoak (1. eta 2. kategoriak) zein hirugarren sektorekoak (1., 2. eta 3. kategorietako merkataritza erabilerak), nahiz Plan Orokor honetan dagozkion Arau Partikularrean nahiz plangintza xehatuan mota horretarako erabileretara zuzentzen diren lursailetan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gunean bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Aparkaleku eta garaje erabilera.

— Hornikuntza erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), guneko erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

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

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares bien en el planeamiento pormenorizado a promover, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística total de la misma.

D. Dominio: Privado y/o patrimonial.

2. Zona R.2 Residencial de Edificación Abierta.

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.

A. 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.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta del régimen edificatorio propio de las parcelas «Rd.2 Parcela residencial de edificación abierta» y «Rd.3 Parcela residencial de bajo desarrollo», características de esta zona.

Igualmente, las edificaciones de estas zonas responden a las características resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Generales de Edificación y uso que se establecen en el Título Quinto y, en la Norma Particular de las áreas respectivas.

B. Régimen general de uso.

* Usos característicos:

— Usos residenciales.

* Usos compatibles o admisibles:

— En parcelas residenciales: Los usos autorizados con carácter general para las parcelas «Rd.2 Parcela residencial de edificación abierta» y «Rd.3 Parcela residencial de bajo desarrollo», en las Ordenanzas generales de Edificación y Uso de las presentes Normas Urbanísticas.

— En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la residencial y no destinados a dotaciones públicas:

— Usos de actividades económicas, tanto industriales (1ª y 2ª categorías) como terciarios (usos comerciales de 1ª, 2ª y 3ª categorías), 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.

— Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.

— Uso de aparcamiento y garaje.

— Usos dotaciones públicas (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.

C. Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, gune osoan bizitegiko erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

D. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

* AE. Jarduera ekonomikoen erabilerako guneak.

3. AE.1 Industria erabilerako gunea.

Lehentasunez industria erabilera deritzenen berezko modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako gunea, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietara zuzendutako eraikuntzak izatea bereizgarri duena.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erregimen hori da «I.1 Industria lursaila» izeneko lursailen berezko eraikuntza erregimena kontuan hartzearen ondoriozkoa.

Halaber, gune honetako eraikinen ezaugarriak izango dira Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza Orokorretan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularrean ezarritakoak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak:

— Industria erabilerak, kategoria guztietan.

* Erabilera onargarriak:

— Industria lursailetan: «I.1 Industria Lursaila» tipologiako lursailetan oro har baimendutako erabilerak, hala Plan Orokor honetan, nola, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

— Industria lursailaz bestelako tipologia duten eta hornikuntza publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

— Etxebizitza autonomoaren erabilera: Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta xede horretarako erabiltzen diren lursailetan eta/edo eraikuntzetan besterik ez.

— Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: Dagokien arau partikularrean zein garapen plangintzan nahiz berariaz erabilera horietara, nahiz erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzentzen diren lursailetan.

— Merkataritza erabilerak: Gehienez ere, 4. kategoriaraino, hura barne.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gunean bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Aparkaleku eta garaje erabilera.

— Hornikuntza erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), gune-ko erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Industria erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

C. 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.

D. Dominio: Privado y/o patrimonial.

* AE. Zonas de uso de actividades económicas.

3. Zona AE.1 Uso Industrial.

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos industriales, caracterizada por la presencia de edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

A. Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta del régimen edificatorio propio de las parcelas «I.1 Parcela Industrial», características de esta zona.

Igualmente, las edificaciones de esta zona responden a las características resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Generales de Edificación y uso que se establecen en el Título Quinto y, en la Norma Particular de las áreas respectivas.

B. Régimen general de uso.

* Usos característicos:

— Los usos industriales en sus distintas categorías.

* Usos admisibles:

— En parcelas industriales: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «I.1 Parcela industrial» en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

— En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la industrial 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 terciarios autónomos: En parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos.

— Usos comerciales: Hasta el máximo de los de 4ª categoría, incluida.

— Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.

— Uso de aparcamiento y garaje.

— Los usos dotaciones públicas (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.

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

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

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztailegoen kalterik gabe, gune osoan industria erabileraz bestelako irabaziko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

D. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

4. AE.2 Hirugarren sektoreko erabilerako gunea.

Lehentasunez hirugarren sektoreko erabilera deritzenen berezko modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako gunea, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietara zuzendutako eraikuntzak izatea bereizgarri duena.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erregimen hori da «I.1 Industria lursaila» izeneko lursailen berezko eraikuntza erregimena kontuan hartzearen ondoriozkoa.

Halaber, gune honetako eraikinen ezaugarriak izango dira Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza Orokorretan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularrean ezarritakoak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Hirugarren sektoreko lursailetan: «I.2 Hirugarren sektoreko Lursaila» tipologiako lursailetan oro har baimendutako erabilerak, hala Plan Orokor honetan, nola, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

— Hirugarren sektoreko lursailaz bestelako tipologia duten eta hornikuntza publikoetara zu zenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

— Etxebizitza autonomoaren erabilera: Dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan erabilera horretara zuzentzen diren edo erabilera hori baimentzen den lursailetan eta/edo eraikuntzetan besterik ez, nahiz erabilera hori soilik, nahiz etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuekin batera.

— Industria erabilerak: Dagokien arau partikularrean zein plangintza xehatuan nahiz berariaz erabilera horietara, nahiz erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzentzen diren lursailetan eta/edo eraikuntzetan, nahiz besterik gabe horiek baimentzen direnetan.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gunean bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Aparkaleku eta garaje erabilera.

— Hornikuntza erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), guneko erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Hirugarren sektoreko erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

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.

D. Dominio: Privado y/o patrimonial.

4. Zona AE.2 Uso Terciario.

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad de los denominados usos terciarios, caracterizada por la presencia de edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras actividades complementarias de las anteriores.

A. Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta del régimen edificatorio propio de las parcelas «I.1 Parcela Industrial», características de esta zona.

Igualmente, las edificaciones de esta zona responden a las características resultantes de la aplicación de las Ordenanzas Generales de Edificación y uso que se establecen en el Título Quinto y, en la Norma Particular de las áreas respectivas.

B. Régimen general de uso.

* Usos característicos:

— Los usos terciarios.

* Usos compatibles o admisibles:

— En parcelas terciarias: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «I.2 Parcela Terciario» en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

— En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la terciaria y no destinados a dotaciones públicas:

— Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se destinen a ese uso o se autorice el mismo, bien exclusivamente bien junto con otros usos compatibles con el de vivienda.

— Usos industriales: En parcelas y/o edificaciones que, sea en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, o, bien, simplemente, se autoricen los mismos.

— Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.

— Uso de aparcamiento y garaje.

— Los usos dotaciones públicas (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos en la zona.

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

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

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztailegoen kalterik gabe, gune osoan hirugarren sektoreko erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

D. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

* UR. Landa erabilerako guneak.

5. UR.1 Babes bereziko landa gunea.

Beren baldintza eta ezaugarri naturalak kontuan hartuta babestu eta begiratu beharrekoak diren landa guneak; interes nabarmenekoak dira ondo garatutako landare egiturak eta era berean oso toki kalteberak dituztelako.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune hauetan, edozein motatako eraikinak eta instalazioak ezartzea debekatuta dago oro har, nahiz eta lurzoru urbanizaziozinean berezkoak diren jarduerekin lotuta egon. Salbuespen izango dira lehendik zeuden eta mantentze daitezkeen eraikinak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak:

— Bertako balio ekologikoak eta paisajistikoak zaintzekoak eta, hala badagokio, haiek leheneratzekoak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Bizitegikoak.

Lehendik zeuden eraikinen kasuan, soilik onartuko dira bolumena areagotzen ez duten birgaitze eta mantentze lanak.

— Interes publiko eta sozialeko erabilerak:

Dagokion Plan Berezia formulatu eta gero, baldin eta interes iraunkorra dagoela egiaztatzen bada eta beste aukerarik egon ezean, interes publiko edo soziala duten eraikinak, instalazioak edo ekipamenduak onartu ahal izango dira.

* Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria.

Gune hauen erregimen juridikoa, pribatua edo publikoa, alde batetik eta hala badagokio, horiei buruzko lege xedapenetan eta plan eta proiektu espezifikoetan, eta bestetik, Plan Orokor honen dagokien arau partikularrean eta, hala badagokio, plana garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoa da.

6. UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landa-zabaleko landa gunea.

Nekazaritza ahalmen handieneko lurzoruek osatzen duten landa gune globala. Dena den, gune horren barruan arlo horretan balio eta interes desberdinak dituzten eremuak eta lurzoruek bereiz daitezke.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Oro har, gune honetan baimentzen da lehendik zeuden eraikinak birgaitzea eta, hala badagokio, zabaltzea, baldin eta antolamenduz kanpokoak ez bada; era berean, eraikin berriak altzatea baimenduko da, landa erabileretarako edo bestelako erabilera baimenduetarako, betiere Hirigintza Arau hauetako Bosgarren Tituluko baldintzetan.

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 de los terciarios será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total de la zona.

D. Dominio: Privado y/o patrimonial.

* UR. Zonas de uso rural.

5. Zona UR.1 Rural de Especial Protección.

Zonas rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales de notable interés por constituir formaciones vegetales bien desarrolladas así como enclaves de elevada fragilidad por la presencia de especies singulares de fauna y/o flora.

A. Régimen general de edificación.

En estas zonas se prohíbe con carácter general la implantación de construcciones e instalaciones de cualquier tipo aún cuando las mismas se encuentren vinculadas a actividades propias del suelo no urbanizable, salvo las edificaciones existentes que podrán mantenerse.

B. Régimen general de uso.

* Usos característicos:

— De conservación de los valores ecológicos y paisajísticos existentes y de regeneración en su caso de los mismos.

* Usos compatibles o admisibles:

— Residenciales.

En el caso de edificaciones existentes sólo se admitirán obras de rehabilitación y mantenimiento que no supongan aumento de volumen.

— Usos de interés público y social:

Prevía la formulación del correspondiente Plan Especial, y siempre que quede acreditado un interés prevalente, y cuando no exista otra alternativa de implantación, podrán admitirse edificaciones, instalaciones o equipamientos que persigan un interés público o social.

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

C. Dominio.

El régimen jurídico, privado o público, de estas zonas es el establecido en las disposiciones legales y planes y proyectos específicos referidos a las mismas y en el planeamiento promovido en el desarrollo de este Plan General.

6. Zona UR.2 Rural Agroganadera y de Campiña.

Zona rural global conformada por los suelos de mayor capacidad agrícola del municipio y con un alto valor paisajístico, sin perjuicio de la diferenciación dentro de ellas de ámbitos y suelos de distinto valor e interés a ese respecto.

A. Régimen general de edificación.

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

Oro har, gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerekin lotutako eraikuntzak baimentzen dira, baldin eta indarrean dagoen legedian, lurraldea antolatzeako tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan finkatutako baldintzetan ezartzen badira.

Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak eta gune honen berezko izaerarekin eta helburuekin bat ez datorren mantentzea eskatzen dutenak.

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntza horietan gune honen bereizgarriak diren erabilerak zein horiekin bateragarriak direnak ezartzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Plan Orokor honi dagokionez, obra horiek era askotakoak izan daitezke. Hala, eraikuntza horiek eraberritzeko obrak zein eraitsi eta ordeztekoak baimentzen dira, betiere Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Dena den, obra horiek egiteko baimen eraginkorra eta behin betikoa izateko, dagokien udal-lizentziaz gain, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera beharrezkoak izan daitezkeen gainerrako txostenak eta baimenak jaulki eta lortu beharko dira.

Halaber, eraikuntza berriak egitea baimentzen da, baldin eta zerbitzatzen duten nekazaritza ustiapenarekin erlazioan zututa badaude edo landa ingurunean eta gune honetan ezartzea interes publikoak justifikatzen badu, eta ingurune eta gune horren berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarria eta koherentea bada.

B. Erabilera erregimen orokorra.

Gune honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

* Erabilera bereizgarriak:

— Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Ingurumena babesteko erabilerak.

— Baso erabilerak.

— Nekazaritza industriak.

— Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta gune honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

— Bizitegi erabilerak:

— Erabilera bereizgarrien edo beste erabilera onargarri baten erabilera osagarri gisa, lehentasunez gaur egun dauden eraikuntzetan, baita, behar bezala justifikatutako kasuetan, eraikuntza berrietan ere, hala arlo horretan indarrean dagoen legedian nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko susta daitezkeen plangintzan horri buruz ezartzen diren irizpide eta baldintzekin bat etorritz.

— Erabilera autonomo gisa, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta lehendik erabilera horretara zuzendu diren eraikuntzetan besterik ez.

Con carácter general, se autorizan las construcciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en esta zona, implantadas en las condiciones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial, en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

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 excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este Plan General bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

Se autoriza asimismo la construcción de nuevas edificaciones, siempre que o bien tengan relación con la explotación agraria a la que sirvan, o bien su implantación en el medio rural y en esta zona esté debidamente justificada en atención a su interés público, y sea compatible y coherente con los objetivos y la naturaleza propios de dichos medio y zona.

B. Régimen general de uso.

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

* Usos característicos:

— Usos de explotación agraria.

* Usos compatibles o admisibles:

— Usos de protección ambiental.

— Usos forestales.

— Industrias agrarias.

— Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

— Usos residenciales:

— Como uso auxiliar de los usos característicos o de otros usos admisibles, preferentemente en edificaciones ya existentes, y también, en los supuestos debidamente justificados, en nuevas edificaciones, de conformidad con los criterios y condiciones establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

— Como uso autónomo, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que, también con anterioridad, hubiesen estado destinadas a ese uso.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak: Landa ingurune-arekin eta gune honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Lehen batean eta lehenatasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikin finkatueta gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

Salbuespen gisa eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek dagozkion eraikitze eta erabiltzeko baldintzak eta ingurune naturala babestekoak eta begiratzekoak definituko ditu, baita era guztietako inpaktuak ezabatze eta/edo minimizatze beharrezkotzat jotzen direnak ere.

Osagarri gisa, kasu bakoitzean etxebizitza osagarri bat (1) egokitzea komeni den ala ez aztertuko da, eta dagokion erabilera nagusiar loturik beharrezkoa dela behar bezala justifikatzen denean baizik ez da baimenduko.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabilerekin, erabilera soziokulturalen eta turismo kanpalekuen modalitateetan, baldin eta landa ingurunean eta gune honetan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Lehen batean eta lehenatasunez, Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik dauden eraikin finkatueta gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

Salbuespen gisa eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko Plan Berezia formulatu ondoren. Plan Berezi horrek dagozkion eraikitze eta erabiltzeko baldintzak eta ingurune naturala babestekoak eta begiratzekoak definituko ditu, baita era guztietako inpaktuak ezabatze eta/edo minimizatze beharrezkotzat jotzen direnak ere.

Osagarri gisa, kasu bakoitzean etxebizitza osagarri bat (1) egokitzea komeni den ala ez aztertuko da, eta dagokion erabilera nagusiar loturik beharrezkoa dela behar bezala justifikatzen denean baizik ez da baimenduko.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu erabilerekin parekagarritzat joko dira.

— Zerbitzu azpiegiturak, landa ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, eta interes publikoak justifikatzen duenean.

* Baimendutako erabilerak: Erauzteko erabilerak eta aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

* Dena den, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta ezartzeko, ezinbestekoa izango da, bestek beste, indarrean dauden legedian eta lurraldea antolatzeko tresnetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzea.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

7. UR.3 Ingurumen hobekuntzako landa gunea.

Gune hauen bereizgarria da baso degradatuak, sastrakadiak eta bazterreko lurak egotea, eta balio handiagoko eremuen ondoan daudenez, onuragarritzat jotzen da kalitate handiagoko mailetara eboluzionatzea. Izan ere, bertako ingurumen egoera maila ekologiko bilakatuagoetara bideratu nahi da.

— Usos de equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con el entorno rural y esta zona, y siempre que su implantación resulte oportuna y justificada en atención a su interés público.

En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

Complementariamente, se analizará en cada caso la conveniencia de acondicionar o no una (1) vivienda auxiliar, autorizándose la misma exclusivamente en el supuesto de que se justifique debidamente su implantación en el contexto de su necesidad en relación con el correspondiente uso principal.

— Usos terciarios, en las modalidades de usos hoteleros, hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, sociocultural y de campamentos turísticos, y siempre que su implantación en el medio rural y en esta zona resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General y consolidados y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a esos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las condiciones específicas de edificación y uso, como las de preservación y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales del entorno afectado, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

Complementariamente, se analizará en cada caso la conveniencia de acondicionar o no una (1) vivienda auxiliar, autorizándose la misma exclusivamente en el supuesto de que se justifique debidamente su implantación en el contexto de su necesidad en relación con el correspondiente uso principal.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

— Infraestructuras de servicios, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

* Usos prohibidos: Usos extractivos y 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.

* En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

7. Zona UR.3 Rural Mejora Ambiental.

Zonas rurales globales caracterizadas por la presencia de bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad, procurando hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual, hacia estados ecológicamente más evolucionados.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Hurrengo idatz zatian aipatzen diren salbuespenak kontuan hartuta, ez da baimentzen gunean eraikuntza berririk egitea, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira.

B. Erabilera erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak:

— Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiak. Baso erabilera, landa espazio libreak eta lurralde elementuak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak, Babes Bereziko Guneko baldintza berberetan.

— Bizitegi erabilerak:

* Debekatutako erabilerak:

aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin batezina direnak.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

8. UR.4 Basogintzako landa gunea.

Batez ere gaur egun dituzten eta/edo izan ditzaketen basogintzako balioen presentzia bereizgarri duten landa gune globalak, begiratu eta bultzatu beharrekoak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Hurrengo idatz zatian aipatzen diren salbuespenak kontuan hartuta, ez da baimentzen gunean eraikuntza berririk egitea, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak eta gune honen berezko izaerarekin eta helburuekin bat ez datorren mantentzea eskatzen dutenak.

Testuinguru horretan, gaur egun dauden baserriak eta nekazaritza ustiategiak finkatu egiten dira.

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntza horietan gune honen bereizgarriak diren erabilerak zein horiekin bateragarriak direnak ezartzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Plan Orokor honi dagokionez, obra horiek era askotakoak izan daitezke. Hala, eraikuntza horiek eraberritzeko obrak zein eraitsi eta ordeztekoak baimentzen dira, betiere Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Dena den, obra horiek egiteko baimen eraginkorra eta behin betikoa izateko, dagokien udal-lizentziaz gain, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera beharrezkoak izan daitezkeen gainerako txostenak eta baimenak jaulki eta lortu beharko dira.

B. Erabilera erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak:

— Baso erabilerak.

A. Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades mencionadas en el siguiente apartado, no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona, y se consolidan las 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.

B. Régimen general de uso.

* Usos característicos:

— Las explotaciones agropecuarias. Usos forestales y espacios libres rurales y elementos territoriales.

* Usos compatibles o admisibles:

— Usos terciarios y de equipamiento comunitario en las mismas condiciones que en la Zona de Especial Protección.

— Usos residenciales:

* Usos prohibidos:

Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

8. Zona UR.4 Rural forestal.

Zonas rurales globales caracterizadas por la presencia de, preferentemente, valores forestales presentes y/o potenciales a preservar y potenciar como elemento protector del suelo, priorizando su evolución hacia bosques autóctonos de valor natural.

A. Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades mencionadas en el siguiente apartado, no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona, y se consolidan las 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 excluyen de esa consolidación las edificaciones existentes que, bien en este Plan General bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación, así como aquellas cuyo mantenimiento no esté en consonancia con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

Se consolidan, en ese contexto, los caseríos y las explotaciones agrarias existentes.

Se autoriza la realización en las citadas edificaciones existentes y consolidadas de las obras necesarias para la implantación tanto de los usos característicos de esta zona, como de aquellos otros compatibles con los anteriores.

En lo que a este Plan General se refiere, dichas obras podrán ser de alcance diverso. Así, se autorizan tanto las obras de reforma de las citadas edificaciones como las de derribo y sustitución de las mismas, en las condiciones establecidas en este Plan.

En todo caso, la efectiva y definitiva autorización de dichas obras deberá entenderse condicionada a la emisión y obtención de, además de la correspondiente licencia municipal, los restantes informes y autorizaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, resulten, en su caso, necesarios.

B. Régimen general de uso.

* Usos característicos:

— Los usos forestales.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Nekazaritza ustiapeneko erabilerak, baso erabilerekin bateragarriak diren heinean.
- Bizitegi erabilerak:
- Etxebizitza osagarriak: Beste erabilera onargarrietakoak soil-soilik.

Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zeuden nekazaritza ustiapenen etxebizitza osagarria bada eta indarrean dagoen hirigintzako legedian zein Plan Orokor honetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen baditu, eraikuntza berriari ezarri ahal izango da.

Gainerako kasuetan, lehendik zeuden eraikuntzetan ezarri beharko da.

— Etxebizitza autonomoa: Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta lehendik bizitegi-erabilerara zuzendu badira.

— Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Landa eta baso ingurunearekin eta gune honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Lehen batean eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikin finkatueta gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

Salbuespen gisa eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek dagozkion eraikitze eta erabiltzeko baldintzak eta ingurune naturala babestekoak eta begiratzekoak definituko ditu, baita era guztietako inpaktuak ezabatze eta/edo minimizatze beharrezkotzat jotzen direnak ere.

— Hirugarren sektoreko erabilerak:

Hotel, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabileren horiek ekipamendu erabilerarekin parekagarritzat joko dira.

— Zerbitzu azpiegituren erabilerak:

Landa eta baso ingurunearekin eta gune honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

* Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

Dena den, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta ezartzeko, ezinbestekoa izango da, besteak beste, indarrean dauden legedian eta lurraldea antolatzeko tresnetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzea.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

9. UR.5 Lur gaineko uren babeseke gunea.

Ondoren adierazten diren hiru baldintzak betetzen dituzten ur ibilgukuek eta horien babes ertzek osatzen duten gunea.

* Usos compatibles o admisibles:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de explotación agraria, en la medida en que sean compatibles con los usos forestales.
- Usos residenciales:
- Vivienda auxiliar: Exclusivamente de otros usos admisibles.

Siempre que se trate de vivienda auxiliar de explotaciones agrarias existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, y se cumplan las condiciones establecidas a ese respecto tanto en la legislación urbanística vigente como en este Plan General, podrá implantarse en nueva edificación.

En los restantes supuestos, deberá implantarse en edificaciones preexistentes.

— Vivienda autónoma: Exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y consolidadas, siempre que ya con anterioridad hubiesen sido destinadas a uso residencial.

— Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con el entorno rural-forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

En principio y con carácter preferente, se implantarán en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, y, en atención a sus características, susceptibles de ser destinados a dichos usos.

Excepcionalmente podrán implantarse en nuevas edificaciones, previa y preceptiva formulación de un Plan Especial que defina tanto las correspondientes condiciones específicas de edificación y uso, como las de protección preservación del entorno natural, incluidas las que se estimen necesarias para la eliminación y/o minimización de todo tipo de impactos.

— Usos terciarios:

En las modalidades de usos hoteleros, hosteleros, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General, y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de interés público.

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento.

— Usos de infraestructuras de servicios:

En las modalidades compatibles con el entorno rural-forestal, siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por razones de interés público.

* Usos prohibidos:

Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona.

En todo caso, la autorización e implantación de los citados usos característicos y compatibles se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en, entre otros, la legislación y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

9. Zona UR.5 Protección de Aguas Superficiales.

Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las tres condiciones que se exponen a continuación.

Lehenik, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean —isurialde kantauriarra— grafikoki identifikatutako ur ibilguak dira.

Bigarrenik, Plan Orokor honek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dituen ur ibilguak eta ertzak dira, eta bertatik kanpo geratzen dira hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta daudenak.

Hirugarren, Lurraldearen Arloko Plan horretan araututako hirigintza osagaiaren arabera identifikatzen diren babes ertzak daude.

Gainerakoan, oro har, arlo horretan indarrean dagoen legegian eta Lurraldearen Arloko Plan horretan ezarritako irizpideen arabera tratamendua izango dute.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Adierazitako ibilguetako eta horien babes ertzetako eraikuntza erregimen orokorra gai horretan indarrean dagoen legegian eta Lurraldearen Arloko Plan horretan eta, hala badagokio, hiri plangintzan ezarritakoa izango da.

B. Erabilera erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak:

— Lurralde elementuen erabilera.

— Ingurumena babesteko erabilera.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Aisialdiko eta atsedendiko erabilera, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

— Nekazaritza ustiapeneko eta basogintzako erabilera, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

— Espazio libreen erabilera, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

— Zerbitzu azpiegituren erabilera, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

— Gune hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

* Debekatutako erabilera: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

* Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan —indarrean dauden lurraldea antolatzeke tresnak barne— ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

C. Jabaria.

Ibai ibilguak, jabari publiko hidraulikoaren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko dute.

Bestalde, ibilgu horien babes ertzak, jabari publiko horren kanpoaldean, erabilera pribatuko eta/edo ondare erabilera gune baten berezko izaera edukiko dute, hiri plangintzan eta/edo lurraldea antolatzeke tresnetan bildutako aurreikuspenen arabera erabilera publikoko eremutat jotzekoak diren kasu eta tartetan izan ezik.

* SGC. Komunikazioen sistema orokorra.

* SGCV.1 Bide komunikazioen sistema orokorra.

10. SGCV.1.1 Hiriarteko errepideak.

En primer lugar, se trata de cursos de agua identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

En segundo lugar, se trata de curso de agua y márgenes que este Plan General clasifica como suelo no urbanizable, excluyéndose de la misma los clasificados como suelo urbano o urbanizable.

En tercer lugar, los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.

Por lo demás, con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como dicho Plan Territorial Sectorial.

A. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

B. Régimen general de uso.

* Usos característicos:

— Usos de elementos territoriales.

— Usos de protección ambiental.

* Usos compatibles o admisibles:

— Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos de explotación agraria y forestal, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

* Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten in compatibles 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.

C. Dominio.

Los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tendrán la condición propia de una zona de dominio y uso público.

A su vez, los márgenes de protección de esos cauces, en la parte exterior a dicho dominio público, tendrán la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial, salvo en los supuestos y tramos en los que las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico y/o en los instrumentos de ordenación territorial, conlleven su consideración como ámbito de dominio y uso público.

* SGC. Sistema General de Comunicaciones.

* SGCV.1 Sistema General de Comunicación Viaria.

10. SGCV.1.1 Carreteras Interurbanas.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea; salbuespenak izango dira elementu funtzionalak eta errepideen berezko erabilera osagarriak hartuko dituzten eraikinak, betiere indarrean dagoen legediaren barruan.

Udalerriko bideen sareko planoetan adierazitako guneak Errepideen Foru Arauko xedapenen arabera arautuko dira.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:

Ibilgailuen zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak:

— Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak, indarrean dagoen legediaren arabera.

— Zerbitzu azpiegiturak, sestraperan soilik.

- Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Publikoa.

11. SGCV.1.2 Herri barruko bideak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Eraikinak baimentzen ez diren guneak; salbuespenak izango dira herri barruko bideen berezko elementu eta instalazio osagarriak.

5 m-ko zabalera izango duen afekzio eremu bat ezarriko da bidearen alde bakoitzean, asfaltatu edo zolatutako gunearen mugatik neurtuta; bertan ez da baimenduko inolako eraikuntza berririk, bideak mantentzeko eta erabiltzeko berezkoak izan ezik.

Alanbre hesiak, bestelako hesiak eta lursailen edo finken itxiturak bidearen mugatik 3 m-ra egongo dira gutxienez. Bide hauen batez besteko zabalera 6 metrokoa izango da.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:

Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak:

— Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak, hala nola autobusen geltokiak eta antzekoak.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestraperan soilik.

- Debekatutako erabilerak:

aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Jabaria: Publikoa.

12. SGCV.1.3 Landa guneko bide nagusia.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune hauetan ez da eraikinik baimenduko; salbuespenak izango dira bide hauetako berezko elementu funtzionalak, betiere indarrean dagoen sektoreko legediak eta, hala badagokio, Udal Ordenantzak ezarritakoaren arabera.

5 m-ko zabalera izango duen afekzio eremu bat ezarriko da bidearen alde bakoitzean, asfaltatu edo zolatutako gunearen mugatik neurtuta; bertan ez da baimenduko inolako eraikuntza berririk, bideak mantentzeko eta erabiltzeko berezkoak izan ezik.

Alanbre hesiak, bestelako hesiak eta lursailen edo finken itxiturak bidearen mugatik 3 m-ra egongo dira gutxienez.

Bide hauen batez besteko zabalera 3.5 metrokoa izango da.

A. Régimen general de edificación.

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

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

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos:

— Circulación rodada.

- Usos admisibles:

— Usos auxiliares de los usos característicos, conformes a la legislación sectorial vigente.

— Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

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

C. Dominio: Público.

11. SGCV.1.2 Vías urbanas.

A. Régimen general de edificación.

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

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

Las alambradas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 3 m. del límite del vial. La anchura media de este tipo de vial será de 6 metros.

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos:

Circulación rodada y peatonal.

- Usos admisibles:

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

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Público.

12. SGCV.1.3 Rural principal.

A. Régimen general de edificación.

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

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

Las alambradas, vallados y cierres de parcela o finca se separarán al menos 3 metros del límite del vial.

La anchura media de este tipo de vial será de 3.5 metros.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:

Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak:

Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestrapean soilik.

- Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Jabaria: Publikoa.

13. SGC.V.1.4 Bizikleta bideak.

Halakotzat jotzen dira mugikortasun ez motorizatua –berezi bizikletena– garatzeko azpiegitura espezifikokoak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune hauetan ez da eraikinik baimenduko; salbuespenak izango dira bide hauen berezko elementu eta instalazio osagarriak.

1 m-ko zabalera izango duen afekzio gune bat ezarriko da bizikleta bidearen berdinketako kanpoko ertzetatik zenbatzen hasita eta, halaber, bidearen alde bakoitzean, 2,5 metro zabal izango dituen zortasun gune bat.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:

Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak:

Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestrapean soilik.

Une zehatz batzuetan, ibilgailuen zirkulazioa, ondo lursailletara sartzeko.

- Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Jabaria: Publikoa.

14. SGC.P Portuko sistema orokorra.

Pasaiaiko Portuaren afekzio eremua; portuarekin zerikusia duten erabilera eta eraikinetarako guneak barne hartzen ditu.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren portuko erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak: Portu erabilerak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Ekipamendu komunitarioko erabilerak, portuko erabilerekin lotuta eta/edo haien osagarriak diren modalitateetan.

Jarduera ekonomikoaren erabilerak, portuko erabilerekin lotuta eta/edo haien osagarriak diren modalitateetan.

— Aparkaleku erabilera.

Bestelako erabilera baimenduak, arlo honetan indarrean dagoen legediak ezarritako irizpideekin, portuko erabilerekin lotuta eta/edo haien osagarriak barne.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos:

Circulación rodada y peatonal.

- Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos característicos.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Público.

13. SGC.V.1.4 Vías Ciclistas.

Se considerarán como tales, las infraestructuras viarias específicas para el desarrollo de la movilidad motorizada, preferentemente ciclista.

A. Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales propios de estas vías.

Se establece una zona de afección de 1 metro de anchura a partir de las aristas exteriores de explanación a ambos lados de la vía ciclista y una zona de servidumbre constituida por una franja de terreno a cada lado de la vía ciclista de 2,5 metros.

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos:

Circulación rodada no motorizada y peatonal.

- Usos admisibles:

Usos auxiliares de los usos característicos.

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

Puntualmente, circulación rodada de acceso a las parcelas colindantes.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Público.

14. SGC.P Sistema general Portuario.

Ámbito de afección portuario del Puerto de Pasaia, incluye zonas destinadas a usos y edificaciones de carácter portuario.

A. Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos portuarios, así como a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos: Usos portuarios.
- Usos compatibles o admisibles:

Usos de equipamiento comunitario, en las modalidades relacionadas y/o complementarias de los usos portuarios.

Usos de actividades económicas, en las modalidades y condiciones complementarias y/o compatibles con los usos portuarios.

— Uso de aparcamiento.

Otros usos autorizados de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los complementarios y/o asimilados a los portuarios.

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

C. Jabaria: Gune honek izango du, dagozkion ondorioetarako, jabari publikoko gune baten berezko izaera, eta portuen arloan indarrean dagoen legediak horri buruz ezarritako irizpideei men egingo die.

15. SGCF.1 Trenbide komunikazioen sistema orokorra.

Trenbide komunikazioen azpiegitura orokorrek eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenek (geltokiak eta gemalekuak, etab.) osatzen dituzten guneak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

Beharrezkotzat jotzen diren trenbide sarea eta trenbide instalazioak lurperatzeko obrak zein horien ertzen konexioa sare horren azpitik hobetzekoak egitea baimentzen da.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:

Trenbideak.

- Erabilera onargarriak:

Trenbide erabileren erabilera osagarriak.

Beste komunikabide erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean, garaje erabilera barne.

* Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartu ez diren erabilerak, landa inguruaren eta eremu honen nortasunarekin eta xedeekin bateragarriak ez direnak.

* Aipatutako erabilerak baimentzeko edo ez baimentzeko, kontuan hartuko dira alorreko legeriaren xedapenak, lurralde antolaketako tresnak barne hartuta.

C. Jabaria: Publikoa.

- * SGEL. Espazio libreen sistema orokorra.

16. «SGEL.1 Hiriko espazio libreak».

Plangintza orokorrean antolatutako espazio libre orokorrek eratutako guneak. Haien helburua da erantzutea, besteak beste, bertan Lezoko biztanle guztiek gara ditzaketan astialdiko beharrei eta jardueri eta oro har aisialdiari.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratuko dira, eta haien helburua da indarrean dagoen hirigintzako legediak arlo honetan aurreikusitako estandarrari erantzutea.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Lehendik zeuden eraikinak, zeinak, antolamendu xehatuaren testuinguruan, ekipamendu komunitario publikoko erabilereara zuzentzen direnak, haien zabalpenak barne, eta, hala badagokio eta beharrezkoa den justifikazioaren ondoren, egokitatzat jotzen direnak.

Soilik onartuko dira eraikin apaingarriak eta eraikin finko edo behin-behinekoak espazio libreen erabilera osagarrietara bideratuta, eta halaber lur azpiko azpiegituren instalazioa.

Halaber, espazio libreen instalazio osagarriak sestrapean eraikitzea, eta halaber garaje erabilerarako eraikinak.

C. Dominio: Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de dominio público, y se entenderá sujeta a los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente en materia portuaria.

15. SGCF.1 Sistema general de comunicación ferroviaria».

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.).

A. 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.

B. Régimen general de uso.

- 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.

C. Dominio: Público.

- * SGEL. Sistema General de Espacios Libres.

16. «SGEL.1 Espacios Libres Urbanos».

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 Lezo, 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.

A. Régimen 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.

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

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres así como de edificaciones destinadas a uso de garaje.

B. Erabilera erregimena.

- Erabilera bereizgarriak:

Espazio libreen erabilerak, haien erabilera osagarriak barne.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

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

Ekipamenduko erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

Garaje erabilerak, espazio libreen lur azpian soilik.

- Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Publikoa.

17. «SGEL.2. Hiriko ibai ibilguak».

Hirigintza eremuetan eta, horrenbestez, Lezoko hiri inguruan kokatutako ur ibilguak osatzen duten gunea globala.

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legedian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzen Lurraldearen Arloko Planean –isurialde kantauriarra– ezarritako irizpideetara egokituko da.

A. Eraikuntza erregimena.

Gune hauetan sektoreko gediak baimendutako eraikinak besterik ez dira baimenduko. Bere garaian beren existentzia justifikatu zuen erabileratik bereizitako eraikinak antolamendutik kanpokotzat joko dira, baldin eta ez badira ekipamendu publikora zuzentzen.

B. Erabilera erregimena.

- Erabilera bereizgarriak:

Lurralde elementuak (ibai ibilguak). Ingurumenaren babesa.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Indarrean dagoen legediak baimendutako erabilerak.

- Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Publikoa.

* SGEC. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.

18. SGEC.1 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratutako guneak, ekipamendu komunitario orokorreko erabilerak eta horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzera zuzenduak.

Ekipamendu horietan gara daitezkeen Lezoko herritar gutxi behar eta eskariei zein udalaz gaindiko proiektzioa dutenei erantzutea dute helburu.

A. Eraikuntza erregimena.

Dagokien ekipamenduaren berezko erabilerak eta jarduerak eta/edo harekin lotutakoak eta erabilera bateragarriak edo onargarriak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikuntzak eta instalazioak sestra gainean zein sestrapean ezartzea baimentzen da.

B. Régimen de uso.

- Usos característicos:

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

- Usos compatibles o admisibles:

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

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

Usos de garaje, exclusivamente en el subsuelo de los espacios libres.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Público.

17. «SGEL.2 Cauces Fluviales Urbanos».

Zona global conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos, y, por lo tanto, en el medio urbano de Lezo.

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 de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

A. Régimen de edificación.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente. Las edificaciones existentes que hayan quedado desvinculadas del uso que en su momento justificó su existencia, serán declaradas fuera de ordenación, salvo que puedan destinarse a equipamiento público.

B. Régimen de uso.

- Usos característicos:

Elementos territoriales (Cauces fluviales). Protección ambiental.

- Usos compatibles o admisibles:

Usos autorizados por la legislación sectorial vigente.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Público.

* SGEC. Sistema general de equipamiento comunitario.

18. SGEC.1 Sistema general de equipamiento comunitario.

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 Lezo, como de proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.

A. Régimen 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 propias y/o asociadas al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles o admisibles.

Halaber, sestrapean garaje erabilera zuzendutako eraikuntzak egitea baimentzen da, baita dagozkien azpiegiturak instalatzea ere.

Eraikuntza eta instalazio horiek nahiz Plan Orokor honen dagozkien arau partikularrean nahiz hori garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako erregimenera egokitu beharko dira.

B. Erabilera erregimena.

- Erabilera bereizgarriak:

— Ekipamendu komunitarioa. Ezarritako modalitateetan, hala badagokio, modu generikoan edo espezifikoa, dagozkien «Arau Partikularrean».

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Etxebizitza. Ekipamenduaren erabilera osagarri gisa –1 etx.–.

Espazio libreen erabilerak.

Garaje erabilera.

Ekipamenduko beste erabilera osagarriak edo harekin partekatutakoak.

- Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Gune honek, dagozkion ondorioetarako eta halako gune gisa, erabilera publiko edo pribatuko gune baten berezko izaera edukiko du, ekipamenduaren eta haren titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

*SGIS. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.

19. SGIS.1 Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra.

Zerbitzu azpiegitura orokorrak ezartzera zuzendutako guneak. Halakotzat kalifikatzea ezarpen horrek lur eremuen sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean edo lurzorua beraren gainean eragitearekin –baina lurzoruan eragin gabelotuta dagoela ulertu behar da.

A. Eraikuntza erregimena.

Soilik baimenduko dira dagozkien azpiegituren zerbitzura dauden eraikinak eta instalazioak, honen garapenean sustatutako plangintzan araututako baldintzetan edota sektoreari dagozkion legedian aurreikusi eta araututako bestelako tresna eta proiektuetan, hala nola ur gordailuak, azpiestazio elektrikoak, etab.

B. Erabilera erregimena.

- Erabilera bereizgarriak:

Zerbitzu azpiegiturak.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Ekipamenduak eta erabilera nagusiaren osagarriak, finkatzen diren baldintzetan, eta haiek garatzen dituen plangintza bereziak baimendutakoak, betiere indarrean dagoen sektoreko legediaren arabera.

- Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Publikoa.

9. artikulua. *Lotura arauemailea eta onartutako tolerantziak Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan.*

1. Irizpide orokorrak.

Plan Orokor honetan ezarrita dauden kalifikazio globaleko erregimena arautzeko zehaztapenek plangintza orokorraren berezko maila dute.

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.

B. Régimen de uso.

- Usos característicos:

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

- Usos compatibles o admisibles:

Vivienda. Como uso auxiliar del equipamiento –1 viv.–.

Uso de espacios libres.

Uso de garaje.

Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de dominio público o privado en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

*SGIS. Sistema general de Infraestructuras de Servicios.

19. SGIS.1 Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

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.

A. Régimen de edificación.

Se autorizan, exclusivamente, las construcciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras correspondientes, en las condiciones reguladas por el planeamiento promovido en su desarrollo o por otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación sectorial correspondiente, tales como depósitos de agua, Subestaciones eléctricas, etc.

B. Régimen de uso.

- Usos característicos:

Infraestructuras de Servicios.

- Usos compatibles o admisibles:

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

- Usos prohibidos:

Todos los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Público.

Artículo 9. *Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones 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.

Maila eta izaera hori bera dute artikuluko honen hurrengo idatz zatietan azaltzen diren erregimen hori birdoitzeko irizpideek ere.

Horrexegatik, hain zuzen, Plan Orokor honetan ezarritako kalifikazio globaleko aurreikuspenak irizpide horien arabera birdoitzek ez du aldaraziko Plan Orokor honetan ildo horretan ezarrita dagoen erregimena.

Bestalde, irizpide horietara egokitzen ez diren birdoitzek Plan Orokorren aldaketatzat joko dira ondorio guztietarako, eta alde zuzenetik plana aldatzeko espediente bat formulatzea eskatuko dute.

2. Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko gune globale mugaketaren birdoitzek.

2.1. Hala badagokio, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintzak doikuntzak sartu ahal izango ditu antolatutako erabilera globaleko guneen eta lurzoru urbanizaezinen arteko mugan. Alabaina, ezin izango du gune horien azalera %5 baino gehiago handitu edo murriztu.

Nolanahi ere, alde batera utzitako azalera Lurzoru Urbanizaezin Mugakideari dagokion «erabilera globaleko gunera» sartuko dira.

2.2. Lurzoru urbanizagarrian, plangintza xehatuak etxebizitza eta industria erabileretara zuzendutako erabilera globaleko guneen atalen afekzioa ezarri ahal izango du sistema orokorretako elementuengatik, baldin eta okupatutako azalera gunean mugatutako azalaren %10 gainditzen ez bada.

Baldintza horietan, adierazitako okupazioak ez du exijituko eragindako gune edo guneei esleitutako hirigintza aprobetxamendua birdoitzea.

Era berean, baina alde zuzenetik aurreko plangintza egin beharrik gabe, lurzoru urbanizaezinean, landa guneen afekzioa portzentaje horretatik behera adostu ahal izango da aipatutako sistema orokor horientzat.

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

Horretarako, aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorren afekzio eremuaren zabalutzat joko da, eta lehen adierazitako mugekiko doitu beharko da.

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

2.4. Horien bidez proposatutako helburuen lorpena bermatzen bada, hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian formulatu beharreko garapen plangintzak proiektu honetan plangintza orokorren mailarekin ezarritako antolamendu xehatuaren zehaztapenen lurralde eragina birdoitu ahal izango du.

2.5. Lurzoru urbanizaezinean plangintza bereziak eta obra proiektuek komunikazio sistema orokorren eta zerbitzu azpiegituren elementuen guneen araberrako sailkapena aldatu ahal izango dute, beren trazaduran eta beren elementuen zehaztutako eraketan doikuntza berriak ahalbidetzeren.

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, urbanizable y no urbanizable.

2.1. En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento de desarrollo podrá introducir ajustes en el límite entre las zonas de uso global ordenadas, y el suelo no urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%.

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

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

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

Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento previo, en el suelo no urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

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

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

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

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

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

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

2.7. Lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako erabilera orokorreko guneean eta Hiri Lurzorutzat sailkatuta berariaz hala ezartzen denean, antolatutako eraikuntza aprobetxamenduen mugaketarako, esleitutako eraikuntza ahalmenaren indizea edo indizeak arauzko zehaztapentzat joko da.

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

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

3. KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEA

10. artikulua. *Eraikigarritasunaren sistematizazioa.*

1. Irizpide orokorrak.

1.1. Indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritakoaren arabera, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean aurreikusten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabazizko eta ez-irabazizko sabai azalera osoa da eraikigarritasun fisikoa edo gordina.

1.2. Legeria horretan ezarritakoa kontuan hartuta, hirigintza eraikigarritasuntzat hartzen da hiri plangintzak aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden hornikuntza publikoei eta finkatutakoei zein berriei loturik dagoena kanpoan utzita.

1.3. Lursail eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa edo gordina zuzenean eta espresuki definitu ahal izango da (eraikigarritasun indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bitartez), edo zeharka, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, gaur egun dagoen eraikuntzaren formara bidaltzea barne.

1.4. Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zuzeneko arautzea, oro har, sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean aurreikusitakoari dagokio.

1.5. Zeharkako arautzea soilik onartuko da ondorengo kasuetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko:

* Hiri lurzoru gisa sailkatutako guneen eta lursailen sestra gainean eta azpian.

* Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuen eta lursailen sestrapean.

Alabaina, eraikigarritasuna arautzeko formula hori erabiltzeak aukera eman beharko du hirigintza antolamendua garatzeko eta/edo gauzatzeko prozesuaren dagokion fasean esleitutako eraikigarritasuna egoki kuantifikatzeko.

1.6. Eraikigarritasuna zeharka, hau da, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, definitzen den kasuetan, Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa irizpideei jarraituko zaie oinarritzko magnitude arautzaileak neurtzeko –beheko solairuaren okupazioa, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua–.

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

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

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

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

CAPITULO 3

DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

Artículo 10. *Sistematización de la edificabilidad.*

1. Criterios generales.

1.1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre como bajo rasante.

1.2. 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.

1.3. La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

1.4. La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

1.5. La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:

* Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.

* Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.

La utilización de esta fórmula de regulación de la misma deberá permitir, en todo caso, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo y/o ejecución de la ordenación urbanística.

1.6. En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación– se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.

1.7. Gune edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneotasunik gabeko zehaztapen multzo batek definitzen duenean –guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak–, zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako aprobetxamendu maximoa, eta zehaztapenik murriztaileenek mugatuko dute.

Dena den, zehaztapen horietako edozeinek izaera arauemaile ezagutua badu eta gainerakoak orientagarriak badira, hura aplikatzearen ondorio denari jarraituko zaio.

1.8. Titulartasun publikoko sistema orokorreko edo tokiko sistemako hornikuntza erabileretara zuzendutako gune globalei edo lursailei esleitzen zaien eraikigarritasun fisikoa edo gordina, oro har eta ondorio guztietarako, ez da egitura antolamenduaren berezko zehaztapentzat hartuko, antolamendu xehatuaren zehaztapentzat baizik.

1.9. Hornikuntza publikoetara zuzendutako lurzoru eta espazioen sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa eraikuntzako lau solairukoa da, dokumentu honetako 58.1 artikuluan adierazitako irizpideen arabera eraikita eta kasu bakoitzean egokituz jotako hedadurarekin. Komenigarria eta egokia dela justifikatu ondoren, eraikigarritasun hura eta solairu kopuru hau gorantz birdoitu ahal izango dira dagokion plangintza xehatuaren formulazioaren bidez.

2. Hirigintza eraikigarritasuna.

2.1. Oro har, hirigintza eraikigarritasuntzat hartuko da hiri lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena: «Rd» –bizitegi-erabilera–, «I» –jarduera ekonomikoen erabilera–, «EC» –titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa– eta «IS» –zerbitzu azpiegitura pribatuen modalitatean besterik ez–.

Halako hirigintza eraikigarritasuntzat hartuko da, halaber, lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntzei loturik dagoena.

2.2. Aitzitik, hirigintza eraikigarritasunik gabekotzat jotzen dira eta, horrenbestez, irabazizko izaerarik gabekotzat, zuzkidura erabilera publikoetara zuzentzen diren lursailak eta espazioak, «C» –komunikazio sistemak–, «EL» –espazio libreak–, «EC» –titulartasun publikoko ekipamendu komunitarioa– eta «IS» –zerbitzu azpiegitura publikoen modalitatean– gisa kalifikatutakoak, eta espazio horietan aurreikusten diren eraikuntzak.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko «2.1» idatz zatian aipatu diren irabazizko lursailetan aurreikusitako eraikigarritasuna, dagokion plangintzaren berariazko zehaztapenaren ondorioz zuzkidura erabilera publikora zuzentzen dena.

2.3. Halaber, hirigintza eraikigarritasuntzat joko da baimendutako titulartasun pribatu eta/edo ondare titulartasuneko erabilera eta/edo eraikinekin lotutakoa, eta, hala badagokio eta haien desafekzioaren ondoren, aurreko 1. idatz zatian adierazitako azpiguineen lur azpian.

2.4. Finkatu gabeko hiri lurzoru gisa eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan, gutxieneko eta gehienezko eraikigarritasunaren arloan indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzen mende daudenak, zeinetan bereizten baitira hainbat motatako irabazizko gune globalak (bizitegikoak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, etab.) eta haien antolamendu xehatuaren zehaztapenaren ondoriozko eremu bateratua eratzen baitute –helburu horrekin sustatu beharreko plangintzaren formulazioa barne–, gune horietako bakoitza banan-banan aintzat hartuko da legearen baldintza horiek betetze aldera.

1.7. 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 aquélla.

1.8. La edificabilidad física asignada a las zonas globales y a las parcelas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales constituye, con carácter general y a todos los efectos, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

1.9. La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la asociada a cuatro plantas de edificación, construidas de conformidad con los criterios expuestos en el artículo «58.1» de este documento, con la extensión que en cada caso se estime adecuada. Previa justificación de su conveniencia e idoneidad, aquella edificabilidad y este número de plantas podrán ser reajustados al alza mediante la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado.

2. Edificabilidad urbanística.

2.1. Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, tanto sobre como bajo rasante, a las parcelas «Rd» –uso residencial–, «I» –uso de actividades económicas–, «EC» –equipamiento comunitario de titularidad privada– y «IS» –exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas–, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

También se considera como tal edificabilidad urbanística la vinculada a las construcciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

2.2. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como subzonas «C» –sistemas de comunicaciones–, «EL» –espacios libres–, «EC» –equipamiento comunitario de titularidad pública– y «IS» –en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas–.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado «2.1», que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

2.3. También será considerada como tal edificabilidad urbanística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad privada y/o patrimonial autorizadas, en su caso y previas la debida desafectación de los mismos, en el subsuelo de las subzonas mencionadas en el apartado anterior 1.

2.4. En los ámbitos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, sujetos a la cumplimentación de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de edificabilidad mínima y máxima, en los que se diferencian zonas globales lucrativas de tipología diversa (residenciales, actividades económicas, equipamientos, etc.), y conformen un ámbito unitario a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, incluida la formulación del correspondiente planeamiento a promover con ese fin, cada una de esas zonas será objeto de consideración diferenciada a los efectos de la cumplimentación de dichos requisitos legales.

3. Sestrapeko eraikigarritasuna.

3.1. Hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan sestrapean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatzearen ondoriozkoa da:

a) Oro har, sestra gaineko eraikigarritasuna duten lursailen baimentzen den sestrapeko hiri gintza eraikigarritasuna azken honen %60koaren baliokidea izango da.

Era berean, eta oro har, portzentaje hori aipatutakoa baino handiagoa edo txikiagoa izan daiteke, baldin eta arrazoi geotekniko, tekniko eta/edo eraikuntzaren ingurukoek hala justifikatzen badute.

Portzentaje hori kalkulatzeko, sestra gaineko eraikigarritasuntzat joko da erdisotoko solairuetakoa, baldin eta horri buruzko baldintzak betetzen dituztela kontuan hartuta, plangintzak espresuki zuzentzen baditu bizitegi erabileretara, jarduera ekonomikoetara, ekipamendu pribatura edo irabazizko antzeko beste erabilera batzuetara.

Era berean, erdisotoko solairuen eraikigarritasuna sestrapeko eraikigarritasuntzat joko da ondorio guztietarako, baldin eta aparkaleku, trasteleku edo antzeko beste erabilera batzuetara zuzentzen bada.

b) Oro har, sestra gaineko eraikigarritasunik ez duten lursailtako sestrapeko eraikigarritasuna sotoko bi solairu eraikigarrien parekoa izango da, betiere dokumentu honetako 56. artikuluan adierazitako baldintzekin.

c) Hirigintza Eremuetako Arau Partikularrek beherantz edo gorantz birdoitu ahal izango dute portzentaje hori, edota, zuzenean eta espresuki, haren aplikazioaren ondoriozko eraikigarritasuna.

d) Dena den, eraikuntza edo multzo katalogatuak direnean, aurreko parametroak birdoituztat joko dira, behar bezalako baldintzetan mantentzeak eta begiratzeak justifikatzen duen heinean.

e) Aurreko idatz zatietan aipatutako parametro guztien aplikazioaren ondoriozko hirigintza eraikigarritasuna ondorio guztietarako joko da eremu edo lursail horietako baimendutako eraikigarritasun maximoztat, eta ez du inolaz ere behin betiko edo arauzko izaerarik.

f) Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna behin betikoa eta arauzkoa izango bada ondorio guztietarako (haren zehaztapena eta egikaritzea; eraginpeko lurra jabeen artean banatzea; lur horien ondare balioa eta jabeei dagozkien hirigintza eskubiak zehaztea; etab.), alde aurretik honako alderdi hauek, besteak beste, eraginkortasunez ebaluatu beharko dira:

* Dagokion sestrapeko eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa, hedadura eta irispide osoan kontuan hartuta, dagozkion azterketa geotekniko zorrotzak egitea ere barne dela.

* Nahiz eraikuntza edo lursail bakoitzean banan-banan nahiz lursail eta eraikuntzen multzo baterako orokorrean ezarritako eraikuntza horretara sartzeko baldintzak gauzatzeko bideragarritasuna.

* Hala badagokio, dagozkion eraikinen edo haien zatien katalogazioarekin eta haien babesarekin lotutako baldintzak.

Ebaluazio hori dagokion plangintza xehatua, urbanizatzeko jardun programa, urbanizazio proiektua, berdinbanatzeko proiektua edo eraikuntza proiektua egiten den aldi berean edo horren osagarri gisa planteatu ahal izango da.

3. La edificabilidad bajo rasante.

3.1. La edificabilidad urbanística prevista bajo rasante en los suelos urbanos y urbanizables es la resultante de la aplicación conjunta de los siguientes criterios:

a) Con carácter general, la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en las parcelas que cuenten con edificabilidad sobre rasante será equivalente al 60% de esta última.

También con carácter general, dicho porcentaje podrá ser inferior o superior al citado en los casos en los que razones geotécnicas, técnicas y/o constructivas justifiquen su reducción o incremento.

A los efectos del cálculo de ese porcentaje, será considerada como tal edificabilidad sobre rasante la asociada a las plantas de semisótano que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento destine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo.

A su vez, la edificabilidad de las plantas de semisótano destinadas a usos de aparcamiento, trastero u otros auxiliares de naturaleza similar será considerada a todos los efectos como edificabilidad bajo rasante.

b) Con carácter general, la edificabilidad bajo rasante autorizada en las parcelas carentes de edificabilidad sobre rasante es la asociada a dos plantas de sótano susceptibles de construcción en las condiciones expuestas en el artículo «56» de este documento.

c) Las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos podrán reajustar, tanto al alza como a la baja, dicho porcentaje o, directa y expresamente, la edificabilidad resultante de su aplicación.

d) Tratándose de edificaciones o conjunto catalogados, los parámetros anteriores se entenderán reajustados en la medida en que su mantenimiento y preservación en las debidas condiciones lo justifique.

e) La edificabilidad urbanística resultante de la aplicación de los parámetros mencionados en los apartados anteriores será considerada a todos los efectos como la edificabilidad máxima autorizada con carácter general en los correspondientes ámbitos o parcelas, sin que en ningún caso tenga carácter definitivo ni normativo.

f) La edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos (determinación y ejecución de la misma; distribución entre los propietarios de los terrenos afectados; determinación del valor patrimonial de esos terrenos y de los derechos urbanísticos asociados a los mismos y correspondientes a sus propietarios; etc.) será la resultante de la previa y rigurosa evaluación de, entre otros, los siguientes extremos:

* La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la asociada a la realización de los consiguientes y rigurosos estudios geotécnicos.

* La viabilidad de la ejecución de 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.

* Las condiciones asociadas a, en su caso, la catalogación de la o las correspondientes edificaciones o partes de las mismas y a la preservación de éstas.

Dicha evaluación podrá ser planteada complementaria o simultáneamente a la elaboración bien del correspondiente planeamiento pormenorizado, bien del programa de actuación urbanizadora, bien del proyecto de urbanización, bien del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación.

Dena den, hirigintza eraikigarritasuna banatzerakoan erabaki egokiak hartzearen ondorioetarako, lursailak berriz zatitzeko proiektua egin baino lehen dagokion urbanizazio proiektua egin behar da, eta proiektu horrek adierazitako erabakiak hartzeko beharrezkoa den azterketa geotekniko zorrotza hartuko du bere baitan.

Horretarako egindako azterketek aipatutako eraikigarritasun maximoa gauzatzea ezinezkoa dela adierazten badute, eraginpeko eremuaren edo lursailaren sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna azterketa horien ondorioz finkatzen dena izango da.

3.2. Oro har, hornikuntza publikoetara zuzendutako lur eta espazioen sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoak artikulatu honetako 1,8 idatz zatian adierazitako irizpideen ondoriozkoa da.

4. Eraikigarritasun fisikoaren zehazteko eta arautzeko parametroak.

4.1. Oro har, erabilera globaleko zonetan zein erabilera xehatuko lursail eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoaren ondoren adierazitako irizpideren baten arabera zehaztu eta arautuko da.

* Zuzenean eta espresuki, sabai azalera eraikigarritasun $-m^2(s)-$, hurrengo 4.2 idatz zatian azaldutako jarraibideen arabera.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estaliek haien pisu edo solairuetan dituzten oinplano azalaren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne. Azalera dokumentu honetan bertan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira.

* Zeharka araututa honako hauen bitartez:

— Eraikuntzaren forma arautzea.

— Egun dagoen eraikuntza finkatzea.

Plan Orokor honetako Katalogoko eraikinen katalogazioko erregimenean araututako aurreikuspen arautzaileak.

— Horri buruz egokiak eta behar bezain zehatzak diren beste zenbait parametro.

Eraikin katalogatuek okupatutako lursailak direnez, ondorio guztietarako ulertuko da hala egiturazko hirigintza erregimenerekin nola hirigintza erregimen xehatuarekin zerikusia duen eraikigarritasun fisikoaren katalogazio erregimen horren baldintza arautzaileen ondoriozkoa izango dela, eta ez, hala badagokio, gune global horretako eraikuntza erregimen orokorraren ondoriozkoa.

4.2. Eraikigarritasun fisikoaren zuzenean arautzearen ondorioetarako, neurtzeko unitatea sabai eraikigarritasun metro koadroa izango da, eta « $m^2(s)$ » laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, eta bertan garatzea baimentzen den guztizko sabai azalera eraikigarriaren definizioaren bitartez arautuko da. Hautabidez, dagokion eremuaren azalera kontuan izanik, baimentzen den sabai azalera eraikigarria hartu ahal izango da aintzat. Kasu horretan, esleitutako eraikigarritasun indizea adieraziko da, eremuaren azalera metro koadro bakoitzeko sabai azalera metro koadrotan neurtuta $-m^2(s)/m^2-$.

4.3. Hiri plangintzak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen duenean, bere aurreikuspenak gauzatzeko ondorengo faseetan, eta bereziki, dagokion eraikuntza proiektuetan, eraikigarritasuna zuzenean eta espresuki neurtuko da.

En todo caso, a los efectos de la adopción de las decisiones adecuadas en materia de distribución de la edificabilidad urbanística, la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación irá precedida de la elaboración del consiguiente proyecto de urbanización o estudio específico que con ese fin se estime necesario, que incluirá el debido y riguroso estudio geotécnico que permita la adopción de las indicadas decisiones.

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 afectada se entenderá fijada en la cuantía posible conforme a aquéllos.

3.2. La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios expuestos en el anterior apartado «1.8» de este mismo artículo.

4. Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

4.1. Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

* De forma directa y expresa en superficie de techo edificable $-m^2(t)-$, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado «4.2».

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificables y cubiertos de los diferentes pisos o plantas de la edificación, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción. Se procederá a su cómputo de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo de este mismo Documento.

* Mediante su regulación indirecta a través de:

— La regulación de la forma de la edificación.

— La consolidación de la edificación existente.

Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General.

— Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto 1.

Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas es la resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación, y no de las asociadas a, en su caso, el régimen general de edificación de la correspondiente zona global.

4.2. A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura $m^2(t)$.

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la determinación del índice de edificabilidad asignado a dicho ámbito, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito $-m^2(t)/m^2-$.

4.3. En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición y determinación directa y expresa de la misma.

5. Eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenen maila eta izaera juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

5.1. Plan Orokor honetan mugatutako gune globalen eta/edo hirigintzako eremu edo azpieren hirigintza eraikigarritasun orokorra edo egiturazkoa arautzen duten aurreikuspenek egitura antolamenduaren berezko maila dute.

5.2. Nahiz Plan Orokor honen nahiz plangintza xehatuaren emaitzako (azpi)gune xehatuaren edo lursailen hirigintza eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko maila dute.

5.3. Zuzkidura publikoetara zuzendutako gune eta lursailen eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko maila dute.

11. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.

Oro har, honako espazio hauek eraikuntza baten eraikigarritasun fisiko edo gordin gisa zenbatuko dira:

* Sestra gainean zein sestrapean kokatutako 1,80 m-tik gorako altuera librean duten espazio estaliak eta itxiak. Altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da.

* Eraikineko elementu trinkoak.

* Patioak eta $\varnothing < 1,50$ m-ko instalazioen hodiak.

* Igogailuen kaxak.

* Eskailerek okupatutako azalera, haien plano inklinatuak edo gakoak barne.

* Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.) eta ataripeak, estaltzeko aukera dutenean eta erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean. Azaleraren %50 zenbatuko da.

* Atzeraemanguneak, baldin eta beren lau aldeetatik hiru itxita badituzte –zoruaz eta sabaiaz gain–, aurrealdean irekita egon arren. %100 zenbatuko dira. Tratamendu horixe izango dute guztiz itxitako hegalek, eta halaber atzeraemanguneetarako aipatu ditugun itxitura baldintza betetzen dituztenak.

* Aurreko baldintzak bete arren, eraikin beregain eta baimendutako profilean integratua osatzen ez duten teilatupeko espazioak soilik zenbatuko dira baldin eta erabilera nagusietara zuzentzen badira (lursailean bereizgarriak eta onargarriak direnak, osagarriak salbu), hala beheko solairuan aurreikusitakoetara lotutakoak nola autonomoak eta bereziak izan.

Espazio horiek zenbatuko dira, nolana ere, artikulua honetan ezarritako irizpideen arabera, baldin eta espazio horiek eraikuntza solairu beregain eta baimendutako profilean integratu bat eratzen badute.

Aitzitik, ez dira zenbatuko aipatutako eraikigarritasunaren zati gisa ondorengo espazio eta elementuak:

* 1,80 m-tik beherako altuera duten espazio estaliak eta itxiak.

* Patioak eta $\varphi > 1,50$ m-ko instalazioen hodiak.

* Erabilera publikoko ataripeak, titulartasun publikokoak edo pribatukoak izan (kasu honetan, erabilera publikoaren zortasunaren mende).

* Baimendutako sabaiondoak.

5. Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

5.1. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales y/o Ámbitos Urbanísticos delimitados en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

5.2. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas (sub)zonas pormenorizadas o parcelas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

5.3. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 11. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.

Computarán con carácter general como edificabilidad física de una edificación los espacios siguientes:

* Los espacios cubiertos y cerrados, mediante cualquier tipo de material, 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 $\varnothing < 1,50$ m.

* Los huecos de ascensores.

* La superficie ocupada por las escaleras incluyendo sus planos inclinados o curvos que las configuren.

* Los vuelos abiertos (balcones, terrazas, solanas, etc.), así como los porches (cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público), computarán en el 50% de su superficie.

* Los retranqueos respecto de la línea de fachada establecida que tengan, además del suelo y techo, tres de sus cuatro lados cerrados, computarán al 100%, aún cuando estén abiertos en su frente. Tendrán este mismo tratamiento tanto los vuelos cerrados en su totalidad como aquellos otros que reúnan las condiciones de cierre antes mencionadas para los retranqueos.

* Aún cuando cumplan las condiciones anteriores, los espacios situados bajo cubierta que no conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado, computarán exclusivamente en el supuesto de que, se destinen a usos principales (característicos y admisibles en la parcela, exceptuados los auxiliares), tanto vinculados a los previstos en la planta inferior como autónomos y diferenciados en sí mismos.

Esos espacios computarán en todo caso, de conformidad con los criterios establecidos en este artículo, en el supuesto de que dichos espacios conformen una planta de edificación diferenciada como tal e integrada en el perfil autorizado.

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 patios y conductos de instalaciones de $\varphi > 1,50$ m.

* Los porches de uso público, sean de titularidad pública o privada (sujetos en este caso a servidumbre de uso público).

* Los altillos autorizados.

* Zerbitzuguneen eta erregaia hornitzeko unitateen hornidura hartuneak kokatzen diren guneeetan jarri beharreko estalkiak, instalazioak zein haien erabiltzaileak babesteko direnak, baldin eta funtzio hori betetzeko baino ez badira.

Hala eta guztiz ere, oro har, aipatutako eraikigarritasun horren zehaztapenean bereiziko da lursailaren sestraren gainean eta azpian aurreikusitakoa.

HIRUGARREN TITULUA

LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA

1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIOA

12. artikulua. Kalifikazio Xehatuaren erregimena.

1. Hurrengo artikuluan bereizten diren erabilera xehatuko azpigune guztien erregimen juridiko-urbanistikoa ondorengo zehaztapen guztiak aplikatzearen ondoriozkoa da:

a) Kapitulu honetako «14. artikuluan» haietako bakoitzarako ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

b) Dokumentu honetako «Bosgarren Titulua. Eraikuntzako Ordenantza Arautzaileak eta Lursail Eraikigarrien Erabilera» izeneko atalean ezarritako eraikuntzaren ordenantza arautzaileak.

c) Hiri lurzoru gisa sailkatutako Hiri Antolamenduko Eremuen kasuan, Arau Partikularretako «IV Hirigintza Erregimen Xehatua» izeneko epigrafean ezarritako Antolamendu Xehatuko zehaztapenak, edo, hala badagokio, hura garatzeko plangintzak ezarriko dituenak.

d) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako Hiri Antolamenduko Eremuen kasuan, dagokion Plan Partzialak ezarritako zehaztapenak.

2. Hala hiri lurzorian nola lurzoru urbanizagarrian formulatzen den garapeneko plangintza betiere egokituko da aurreko «1.a» eta «1.b» idatz zatietan aipatutako zehaztapenetera.

13. artikulua. Erabilera xehatuko azpiguneen sistematizazioa.

1. Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur eremuetan du eragina, eta erabilera xehatuko azpiguneen oinarritzko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:

- * Rd. Bizitegi lursaila.
- * I. Jarduera ekonomikoen lursaila.
- * C. Komunikazio sistema.
- * EL. Espazio libreak.
- * EC. Ekipamendu komunitarioa.
- * S. Zerbitzuen azpiegitura.

* Las coberturas que deban colocarse en las zonas de ubicación de las bocas de suministro de las estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible para la protección tanto de esas instalaciones como de los usuarios de las mismas, siempre que se limiten a cumplir esa función.

En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará la prevista sobre y bajo la rasante de la parcela.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

CAPITULO 1. SISTEMATIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 12. Régimen de calificación Pormenorizada.

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

a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el «artículo 14» de este mismo Capítulo.

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

c) En el caso de los Ámbitos de Ordenación Urbanística clasificados como suelo urbano, las determinaciones de Ordenación Pormenorizada establecidas en el epígrafe «IV Régimen Urbanístico Pormenorizado» de las correspondientes Normas Particulares, o, en su caso, las que establezca el planeamiento de desarrollo.

d) En el caso de los Ámbitos de Ordenación Urbanística clasificadas como suelo urbanizable, las determinaciones que establezca el correspondiente Plan Parcial.

2. El planeamiento de desarrollo que se formule tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones referidas en los apartados «1.a» y «1.b» anteriores.

Artículo 13. Sistematización de las subzonas de uso pormenorizado.

1. 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 subzonas de uso pormenorizado:

- * Rd. Parcela residencial.
- * I. Parcela de actividades económicas.
- * C. Sistema de comunicaciones.
- * EL. Espacios libres.
- * EC. Equipamiento comunitario.
- * S. Infraestructura de servicios.

2. Erabilera xehatuko azpigune horiek, era berean, jarraian azaltzen diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza eraikuntzako eta erabilerako erregimen espe- zifiko bati lotuta:

- * Rd. Bizitegi lursaila.
 - Rd.1 Hirigune Historikoko bizitegi lursaila.
 - Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila.
 - Rd.3 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursaila.
- * I. Jarduera ekonomikoen lursaila:
 - I.1 Industria Erabilerako Lursaila.
 - I.2 Hirugarren sektoreko erabilerako Lursaila.
- * C. Komunikazio sistema.
 - C.1 Bide Sarea.
 - C.1.1 Hiriarteko Errepidea.
 - C.1.2. Hiri bideak.
 - C.1.3. Landa Bideak.
 - C.1.4 Bizikleta bideak.
 - C.2. Trenbide Sarea.
 - C.3. Aparkalekuak.
 - C.4. Portuaren Espazioa.
- * EL. Espazio Libreak.
 - EL.1 Hiriko espazio libreak.
 - EL.2 Espazio libre komunak.
 - EL.3. Ibai ibilguak.
- * EC. Ekipamendu Komunitarioa.
 - EC.1 Ekipamendu komunitarioa.
- * IS. Zerbitzuen Azpiegitura.
 - IS.1 Zerbitzuen azpiegitura.

14. artikulua.-Erabilera xehatuko azpiguneen eraikun- tza, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.

1. Rd.1 Hirigune Historikoko bizitegi lursaila.

Antzinako bizitegi kokaguneei dagozkien lursailak. Berezi- tasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorreko kontuan harturik irauarazi behar diren eraikuntzek eta, hala badagokio, berezitasun hori ez dutelako ordez daitezkeen beste batzuek okupatzen dituzte. Ordez tuz gero, eraikuntza berria bizitegi kokagune horien berezko baldintza orokorretara ego- kitu beharko da.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Bere funtsezko alderdietan mantendu behar da lursail hauen eta kokatuta dauden eremuen berezko espazioaren eta eraikun- zaren morfologia, jatorrizko lursail zatiketa barne, Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan, eremu horiek zein bertan dauden eraikuntzak birgaitzea sustatzearen onerako, horiek birdoitzea komeni dela irizten diotenean izan ezik.

Helburu horiek ez dute baztertzen auri egoeran dauden ele- mentuak edo eraikinak ordezkatzeko aukera, eta, plangintza xehatuak hala ezartzen duenean, baliorik gabeko elementu erantsiena, edo eraiki gabe edo azpieraikita dauden lursailak okupatzea edo betetzea; dena den, eraikin berriek betiere erres- petatu beharko dituzte gunean lehendik zeuden jatorrizko erai- kinen eta elementu eraikien oinarritzko arau tipologikoek.

2. Dichas subzonas de uso pormenorizado contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen espe- cífico de edificación y uso:

- * Rd. Parcela residencial:
 - Rd.1 Parcela residencial de Casco Antiguo.
 - Rd.2 Parcela residencial de edificación abierta.
 - Rd.3 Parcela residencial de bajo desarrollo.
- * I. Parcela de actividades económicas:
 - I.1 Parcela Uso Industrial.
 - I.2 Parcela Uso Terciario.
- * C. Sistema de Comunicaciones.
 - C.1 Red Viaria.
 - C.1.1. Carretera Interurbana.
 - C.1.2. Viario Urbano.
 - C.1.3. Caminos Rurales.
 - C.1.4. Vías Ciclistas.
 - C.2. Red Ferroviaria.
 - C.3. Aparcamientos.
 - C.4. Espacio Portuario.
- * EL. Espacios Libres.
 - EL.1. Espacios libres urbanos.
 - EL.2. Espacios libres comunes.
 - EL.3. Cauces fluviales.
- * EC. Equipamiento Comunitario.
 - EC.1 Equipamiento comunitario.
- * IS. Infraestructura de Servicios.
 - IS.1 Infraestructura de servicios.

Artículo 14. Régimen general de edificación, uso, y domi- nio de las subzonas de uso pormenorizado.

1. Rd.1 Parcela residencial de Casco Antiguo.

Parcelas propias de los asentamientos residenciales anti- guos. Están ocupadas por edificaciones que en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico procede preservar, así como, en su caso, por otras que por no contar con esa singularidad pueden ser sustituidas debiendo adaptarse, eso sí, la nueva edificación a las condiciones generales propias de dichos asentamientos residenciales.

A. Régimen general de edificación.

Se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la mor- fología espacial y edificatoria propia de estas parcelas y de los ámbitos en los que se emplazan, incluida la parcelación origi- naria, salvo en los supuestos en los que el planeamiento porme- norizado o las correspondientes Normas Particulares de este Plan General estimen conveniente en aras a la incentivación de la rehabilitación tanto de dichos ámbitos como de las edifica- ciones existentes en los mismos.

Dichos objetivos no excluyen la posibilidad de la sustitui- ción de elementos o construcciones que se encuentren en situa- ción de ruina, y, cuando así lo establezca el planeamiento porme- norizado, de elementos añadidos carentes de valor, o, la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedifica- das, en las que las nuevas construcciones deberán respetar las pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y ele- mentos construidos originarios existentes en la zona.

Aurreko irizpideekin bat etorriz, lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena nahiz hirigintza eremuko arau partikularrean nahiz plangintza xehatua ezarritakoa izango da.

B. Erabilera erregimen orokorra.

Nahiz hirigintza eremuko arau partikularrean nahiz plangintza xehatua ezartzen diren birdoitzeen kalterik gabe, «Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailentarako» ezarritako erabilera erregimena izango da aplikatzekoa. Haatik, debekatu egiten da industria erabilerak ezartzea, 1. kategoriakoak izan ezik.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

2. Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila.

Tipologia irekiko eraikuntza bereiziek edo albotik atxikitakoek okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki bildutako etxebizitzak jasoko dituzte, eta sargune bertikal komun bat izango dute. Eraikuntza modulu bat edo gehiago osatuko dute eta zazpi etxebizitza edo gehiago izango dituzte. Espazio eraiki gabeak izan ditzakete.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

* Nahiz hirigintza eremuko arau partikularrean nahiz plangintza xehatua ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.).

* Lursail berean eraikin bat baino gehiago eraiki ahal izango da, eta erabilera komuneko espazioak eta zerbitzu elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

Oro har, sestrapeko profil eraikigarria bi (2) solairukoa izango da. Nolanahi ere, bai dagokion Arau Partikularrean bai plangintza xehatua baldintza murriztaileagoak ezar daitezke.

* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatua definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

* Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharoko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

B. Erabilera erregimena:

— Erabilera bereizgarrien eta onargarrien ezarpena «Hirigintza Arau» hauen 72. artikuluan ezarritako baldintzetara egokituko da.

— Erabilera bereizgarriak:

— Bizitegikoak.

Espazio ez eraikietan aurrekoen erabilera osagarriak –sarbi-deak, aparkalekuak, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen gordailuak, etab.–.

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

B. Régimen general de uso.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, se establezcan bien en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico bien en el planeamiento pormenorizado, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas «Rd.2 Residencial de edificación abierta», prohibiéndose, eso sí, la implantación de usos industriales, con la sola excepción de los de categoría 1ª.

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

2. Rd.2 Parcela Residencial de edificación abierta.

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.

A. Régimen general de edificación.

* El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, 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.

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

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

* La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse mediante ordenanzas generales de parcela o a través 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.

B. Régimen de uso:

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en el artículo 72 de estas «Normas Urbanísticas».

— Usos característicos:

— Residenciales.

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

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego erabileren, hotel erabileren eta merkataritza erabileren modalitateetan «1.» eta «2.» kategoriakoak; goi kategoriako ostalaritza erabilerak eta osasun erabilerak eta laguntzakoak.

Kasu bakoitzean, erabilera horiek baimenduko badira, bizi-tegi erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Halaber, adierazitakoak baino kategoria handiagoko merkataritza erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta espresuki aurreikusten bada dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan. Nolanahi ere, kasuan kasuko neurri zuzentzaileak zehaztu eta ezarri beharko dira etxebizitzetan eta dagokion erakuntzan baimendutako gainerako erabileretan era guztietako eragozpenak eta eraginak saihesteko.

— Industria erabilerak:

* «1.» kategoria: Etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

* «2.» kategoria: Soilik dagokien Arau Partikularrean edo garapen plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean.

— Aparkalekua eta Garajea.

— Ekipamendu komunitarioa.

Bizitegi erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

— Debekatutako erabilerak.

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

3. Rd.3 Garapen txikiko Bizitegi Lursaila.

Garapen txikiko tipologia irekiko eraikuntzek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen lursailak. Eraikuntzak bloke modukoak edo bakartuak izango dira, lehentasunez etxebizitza erabilerara zuzenduak, sargune komun bertikala edo sarbide autonomoa izango dute, eta eraikuntza modulu bat edo gehiago.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

* Nahiz Hirigintza Eremuko Arau Partikularrean nahiz Plan honen garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.). Lehendik eta finkatuta dauden garapen eta eraikuntzen kasuan, nahiz Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio. Izan ere, tresna horiek lehengo baldintza orokorrekin bat ez zetozen ego-erak finkatu ahal izango dituzte.

* Lursail horiek lorategi eta espazio eraiki gabe erantsiak eduki beharko dituzte.

* Lursail berean eraikin bat baino gehiago eraiki eta/edo egon ahal izango da, eta erabilera komuneko espazioak eta zerbitzu elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

* Bloke tipologiakoak badira, gehienez ere sei (6) etxebizitza izango dituzte. Etxebizitza kopurua handiagoa izan daiteke gaur egun finkatuta dauden elkarri atxikitako tipologiako eraikuntzak dituzten lursailen kasuan.

* Sestrapeko profil eraikigarria bi (2) solairukoa izango da. Nolanahi ere, bai dagokion Arau Partikularrean bai hura garatzen duen plangintzan baldintza murriztailegoak ezar daitezke.

— Usos compatibles o admisibles:

— Terciarios en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales «1ª» y «2ª» categorías; usos hosteleros de categoría superior-, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

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

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, estando 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.

— Industriales:

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

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

— Aparcamiento y Garaje.

— Equipamiento comunitario.

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

— Usos prohibidos.

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

3. Rd.3 Parcela Residencial de bajo desarrollo.

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.

A. Régimen general de edificación.

* 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.

* 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.

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

* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatua definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

* Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sus-tatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxiengo dimentsio baldintzak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

Arau hauek «RD.2 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Lursailak» motako bizitegi lursailentarako ezarritako erabilera erregimena aplikatuko da, ondorengo kasuan izan ezik:

— Soilik izango dira industria erabilera onargarriak 1. kate-goriakoak.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

4. I.1 Industria Erabilerako Lursaila.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko industria eraikuntzak batik bat ezartzera zuzendutako lursailak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

* Nahiz Hirigintza Eremuko Arau Partikularrean nahiz Plan hau garatzeko xedatutako plangintza xehatua ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.).

* Halaber, adierazitako arau partikularrean eta plangintza xehatua lursail zatiketari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta lursaila eta eraikuntza jarduera bereiziek okupatzeari buruz xedatutakoari jarraituko zaio.

* Lursailentako bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik –espazio horien jabetza espazio horietara ematen duten lursaillekin edo lokalekin partekatua izan daiteke–, eta zamalanentarako espazioa ere izan beharko du; espazio horiek nahiz Plan Orokor honetan nahiz plangintza xehatua ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatua definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

* Sestra gainean eraiki gabeko espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbaniza-

* La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse mediante ordenanzas generales de parcela o a través 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.

B. Régimen general de uso.

Se aplicará el régimen de uso establecido en estas Normas para las parcelas residenciales de tipología «Rd.2 Residencial de Edificación Abierta» con la siguiente salvedad:

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

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

4. I.1 Parcela Industrial.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

A. Régimen general de edificación.

* 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 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 mediante ordenanzas generales de parcela o a través 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 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

zio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak:

— Industria erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Bizitegikoak, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio, eta 2.000 m²-tik gorako lursaileko etxebizitza bat (1) izango da gehienez ere.

— Hirugarren erabilerakoak.

* Merkataritza erabilerak, 4. kategoria arte, hori ere barne.

* Bulegoak.

Industria jarduerekin lotzen ez badira ere, kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.

* Hotel eta ostalaritza erabilerak.

Espresuki baimentzen duenean bai dagokion Arau Partikularrak, bai plangintza xehatuak.

* Jolas erabilerak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

— Aparkalekua eta Garajea.

— Ekipamendu komunitarioa.

Industria jarduerekin lotzen ez den kanpoko jende asko erakartzen ez duten modalitate guztietan.

— Debekatutako erabilerak:

— Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

5. I.2 Hirugarren Sektoreko Lursaila.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntzak batik bat ezartzera zuzendutako lursailak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

* Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea Plan Orokor honen dagokion araudi partikularrean edo, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitetan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

* Sestra gainean eraiki gabeko espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian,

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.

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos:

— Industriales.

— Usos compatibles o admisibles:

— Residenciales, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela de dimensión superior a 2.000 m².

— Terciarios.

* Comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.

* Oficinas.

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

* Hoteleros y hosteleros.

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

* Recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externa significativa.

— Aparcamiento y Garaje.

— Equipamiento comunitario.

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

— Usos prohibidos:

— Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

5. I.2 Parcela Terciaria.

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.

A. Régimen general de edificación.

* 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 mediante ordenanzas generales de parcela o a través 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 servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos

Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
- Hirugarren erabilera.
- Erabilera onargarriak:
- Industria erabilera.

* «1.» kategoria: Etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

* «2.» kategoria: Soilik dagokien Arau Partikularrean edo garapen plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean.

— Etxebizitza, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatua ezarritako baldintzetan, baldin eta lursaileko hirugarren sektoreko erabilera bereizgarriekin bateragarria bada. Gehienez ere, etxebizitza bat (1) lursail bakoitzeko.

- Garajea.
- Ekipamendu komunitarioa.

Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzan ez direnak.

C. Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

6. C.1 Bide komunikazioen sarea.

Tokiko komunikazio azpiegiturak eta orokorrek osatzen dituzten (azpi)guneak, erabiltzen den mugikortasun bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorizatua edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepideak eta galtzada eta espaloidun kaleak; oinezkoen sarea; bidegorria; etab.). Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpiegitura hau titulartasun publikokoa da.

Zehazten ez diren eraikigarritasun erregimeneko eta erabilera xehatuko lursailen erabilera 8. artikuluan –gune analogoetarako– eta 13. artikuluan adierazitako Hirigintza Erregimen Orokorrean ezarritako da.

C.1.1. Hiriarteko errepidea.

A. Eraikuntza erregimen orokorra:

Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea; salbuespenak izango dira elementu funtzionalak eta errepideen berezko erabilera osagarriak hartuko dituzten eraikinak, betiere indarrean dagoen legediaren barruan.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
- Ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak:

Erabilera hauen erabilera osagarriak, betiere indarrean dagoen sektoreko legediaren arabera, hala nola artapen eta ustiapen eremuak, autobus geltokiak, ibilgailuak pisatzeko basculak, sorospen postuak, erregaiez hornitzeko unitateak eta antzekoak.

Zerbitzu azpiegiturak: Sestrapean soilik.

• Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzan ez direnak.

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.

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos:
- Terciarios.
- Usos admisibles:
- Industriales.

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

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

— 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, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

- Garaje.
- Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

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

C. Dominio: Privado y/o patrimonial.

6. C.1 Red de comunicación viaria.

Subzonas conformadas por las infraestructuras locales y también 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 (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal general; vías ciclistas; etc.). A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

Las determinaciones del régimen de edificación y uso de las parcelas de uso pormenorizado que no se especifican, se remiten al Régimen Urbanístico General establecido en el Art. 8 para las zonas análogas, y a lo dispuesto en el Art. 13.

C.1.1. Carretera Interurbana.

A. Régimen general de edificación:

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

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos:
- Circulación rodada.
- Usos admisibles:

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

Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

C.1.2. Hiri bideak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra:

Ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespena izango da baldintza horietan baimendutako erabileretara zuzendutako sestrapeko eraikinak eta sestra gainean herri barruko bideen berezko elementu funtzionalak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:

Ibilgailuen zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak:

— Oinezkoen zirkulazioa. Erabilera hauen erabilera osagarriak, hala nola autobus geltokiak eta antzekoak.

— Zerbitzu azpiegiturak: Sestrapean soilik.

— Aparkalekuak.

— Garajea. Soilik sestrapean, haren ezarpena espresuki definitzen ez badu plangintza xehatuak. Xehetasun azterketa exijituko da. Titulartasun pribatukoak badira, «administrazio kontzesio» erregimenean egingo da.

- Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

7. C.2 Trenbide komunikazioen sarea.

Trenbide komunikazioen azpiegitura orokorrek eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenek (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen duten azpiguenea.

A. Eraikuntza erregimen orokorra:

Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren trenbideko erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

Halaber, baimentzen dira lursail honetako erabilera bateragarri edo onargarriekin lotutako eraikin eta instalazioak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak:

— Trenbideak.

— Erabilera onargarriak:

— Trenbide erabilera osagarriak, sektorean indarrean dagoen legediak ezarritakoaren arabera.

— Garajea, baldin eta trenbide erabilerarekin bateragarria bada.

— Debekatutako erabilerak:

— Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpigune hau titulartasun publikokoa da.

8. C.3. Aparkalekuak.

Garaje eraikuntzak egitera eta dagozkion erabilera osagarrietara zuzendutako lursaila. Horrenbestez, erabilera edo xede hori da lursailaren kalifikazio xehatua zehazteko erreferentzia puntu nagusia.

C.1.2. Viario Urbano.

A. Régimen general de edificación:

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

B. Régimen general de uso.

- Usos característicos:

— Circulación rodada.

- Usos admisibles:

— Circulación peatonal. Usos auxiliares de los usos propios, como paradas de autobuses y otros similares.

— Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

— Aparcamiento.

— Garaje. Exclusivamente bajo rasante si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle. Si son de titulariza privada se realizará en régimen de «concesión administrativa».

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

7. C.2. Red de comunicación ferroviaria.

Subzona 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.).

A. 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.

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos:

— Ferroviario.

— Usos admisibles:

— Usos auxiliares del ferroviario, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

— Garaje, siempre que sea compatible con el ferroviario.

— Usos prohibidos:

— Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

8. C.3. Aparcamiento.

Parcela destinada a la edificación bajo rasante destinada únicamente al uso de aparcamiento o 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.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Sestranean garajera zuzendutako eraikinak baimentzen dira lursail hauetan, Arau Partikularretan zein plangintza xehatuan kasu bakoitzerako ezarritako baldintza eta parametroetan.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak:

— Garajea.

— Erabilera onargarriak:

— Garajeekin bateragarriak diren erabilera osagarriak, baldin eta, beren izaera eta garrantzia kontuan hartuta, ingurunearekin bateragarriak badira.

— Debekatutako erabilerak:

— Gainerako guztiak.

C. Jabaria.

Lursail honek erabilera publiko edo pribatuko azpigune baten berezko izaera edukiko du, garajearen eta haren titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

9. C.4. Portuaren Espazioa.

Portu gune global batean integratutako azpigunea, bertan berezkoak diren erabilera eta jardueretara zuzenduta.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erregimen hau arlo honetan indarrean dagoen legediak eta dagokion antolamendu xehatuak –Plan Orokor honen Arau Partikularrean nahiz plangintza xehatuan txertatuta– kasu bakoitzerako ezarritakoa izango da.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak:

— Portu erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Arlo honetan indarrean dagoen legedian zein dagokien antolamendu xehatuan aurreikusitakoak.

— Debekatutako erabilerak:

— Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria: Publikoa.

10. EL.1 Hiri espazio libreak.

Halakotzat joko dira mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa, dagozkien hurrenez hurrengo legezko estandarrek aplikatzearen ondoriozkoa, antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak.

Parkeak/lorategiak > 1.000 m² Ø 30m.

Oinezkoentzako eremuak > 1.000 m² Ø 30m.

Jolas eta aisialdi guneak > 200 m² Ø 12m.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Espazio lorategidunak eta arboladunak –parkeak edo lorategiak– edo zatirik handiengan zolatuta dauden espazioak –jolas eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen bestelako eremuak–; oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza. Salbuespen horiek baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak (gehienezko profila, solairu batekoa) eta gaur egun dauden eta dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen eraikuntza finkoak baimentzearekin zerikusia dute.

A. Régimen general de edificación.

Parcelas en las que se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a garaje, en las condiciones y con los parámetros que en cada caso se definan, bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado.

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos:

— Garaje.

— Usos admisibles:

— Usos complementarios y auxiliares de los garajes, siempre que, en atención a su naturaleza y alcance, sean compatibles con el entorno en el que se ubican.

— Usos prohibidos:

— Todos los restantes.

C. Dominio.

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una subzona de uso bien público bien privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio garaje y de su titularidad.

9. C.4. Espacio Portuario.

Subzona integrada en una zona global portuaria, destinada a los usos y actividades propios de la misma.

A. Régimen general de edificación.

Dicho régimen será, en cada caso, el establecido en la legislación vigente en la materia, así como en la correspondiente ordenación pormenorizada, incluida bien en la consiguiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos:

— Usos portuarios.

— Usos compatibles o admisibles:

— Los previstos tanto en la legislación vigente en la materia, como en la correspondiente ordenación pormenorizada.

— Usos prohibidos:

— Usos no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Dominio: Público.

10. EL.1. Espacios libres urbanos.

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 ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

Parques/jardines > 1.000 m² Ø 30m.

Áreas peatonales > 1.000 m² Ø 30m.

Áreas juego y recreo > 200 m² Ø 12m.

A. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados -parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados -áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales-, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales (perfil máximo una planta) destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado conside.

Era berean, garaje erabileretara soilik –horren erabilera osagarriak barne– zuzenduko diren sestrarepeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak: Espazio libreen erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, hurrengo modalitateetan:

* 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak, eta abar–.

* Dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

— Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan eta berrietan.

— Garaje erabilera, sestrarepean besterik ez.

— Zerbitzu azpiegituren erabilerak, sestrarepean.

— Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabaria.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuak azpiguene hau titulartasun publikokoa da.

11. EL.2 Espazio libre komunak.

Halakotzat joko dira hiri plangintzan halakotzat kalifikatutako espazio libreak, mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen ez dituztenak, eta horrexegatik ondorio horretarako zenbatu ezin direnak.

Lorategi txikiak: < 1.000 m².

Plaza txikiak/oinezkoentzako eremuak: < 1.000 m².

Jolas eta asialdi gune txikiak: < 200 m².

Espaloiak.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Espazio lorategidunak eta arboladunak edo zolatuta dauden espazioak; oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta dagokien arau partikularrak edo garapen plangintzak finkatzen dituen aurretik bazirenak izan ezik.

Era berean, garaje erabileretara soilik zuzenduko diren sestrarepeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

B. Erabilera erregimen orokorra.

Azpiguene honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Espazio libreen erabilerak.

C. Jabaria.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuak azpiguene hau titulartasun publikokoa da.

12. EL.3 Ibai ibilguak.

Hirigintza Eremuetan kokatutako ur ibilguek osatzen duten azpiguenea.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje, incluidos los auxiliares del mismo.

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos compatibles o admisibles:

Usos terciarios, en las modalidades de:

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

* Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

— Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantación de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones preexistentes y consolidadas.

— Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.

— Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

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

C. Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

11. EL.2. Espacios Libres Comunes.

Tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de dimensionamiento, etc., establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, y que, precisamente por ello, no son computables a esos efectos.

Pequeños jardines: < 1.000 m².

Pequeñas plazas/áreas peatonales: < 1.000 m².

Pequeñas zonas recreo y juego: < 200 m².

Aceras.

A. Régimen general de edificación.

Espacios ajardinados y arbolados o pavimentados, en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo consolide.

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

B. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

C. Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

12. EL.3 Cauces Fluviales.

Subzona conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos.

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legedian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean –isurialde kantauriarra– ezarritako irizpideetara egokituko da.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Adierazitako ibilguetako eta horien babes ertzetako eraikuntza erregimen orokorra arlo horretan indarrean dagoen legedian eta Lurraldearen Arloko Plan horretan eta hura garatzen duen plangintzan.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena babesteko eta ibai ibilguak mantentzeko erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta gunehau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

— Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

C. Jabaria.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpigune hau titulartasun publikokoa da.

13. EC. Ekipamendu Komunitarioa.

Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzera zuzendutako azpigunea.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzun dio; erregimen horren arautzea Plan Orokor honen dagokion Araudi Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

Lehendik zeuden lursailetan, lehendik zeuden eraikinen forma eta ezaugarriak mantentzearen ondoriozkoa izango da.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamendurik: Indarrean dagoen legedian eta hirigintza plangintzan eta, hala badagokio, udal ordenantzetan ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio baldintzak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

— Etxebizitza, ekipamendu erabileraren erabilera osagarri gisa besterik ez –etxebizitza bat (1), aurretik etxebizitza gehiago daudenean eta Plan Orokor honek edo plangintza xehatuak finkatzen dituztenean izan ezik–.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera bereizgarriekin bateragarriak eta osagarriak diren modalitateetan.

— Aparkalekua (sestra gainean) eta garajea (sestrapean).

— Debekatutako erabilerak: Berariaz baimendu ez diren guztiak.

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 de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cántabra, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1.998.

A. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo.

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos:

— Usos de protección ambiental y mantenimiento de cauces.

— Usos compatibles o admisibles:

— Usos de ocio y esparcimiento y espacios libres siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos de infraestructuras de servicios.

C. Dominio.

A los efectos correspondientes, esta subzona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

13. EC. Equipamiento Comunitario.

Parcela y/o subzona destinada a la implantación de usos de equipamiento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculados a los mismos.

A. Régimen general de edificación.

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

En las parcelas existentes, será el resultante el mantenimiento de la forma y características de la edificación existente.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos compatibles o admisibles:

— Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar del uso de equipamiento –una (1) vivienda, salvo en los supuestos en los que exista ya un número superior, y este Plan o el planeamiento pormenorizado las consolide–.

— Usos terciarios, en las modalidades compatibles y complementarias de los usos característicos.

— Aparcamiento (sobre rasante) y garaje (bajo rasante).

— Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

C. Jabaria.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko azpigune baten berezko izaera edukiko du lursail honek, ekipamenduaren beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta. Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz plangintza xehatua xedatutakoari jarraituko zaio.

14. IS.1. Zerbitzuen azpiegitura.

Zerbitzu azpiegitura tokikoak eta orokorrak ezartzera zuzendutako erabilera xehatuko azpigunea. Halakotzat identifikatzea bere ezarpenak berariaz lur eremuen sestran eragina izateari loturik dagoela ulertu behar da, hala badagokio eragin hori sestrapean edo lurzoruaren beraren gainetik (hegala) baina bertan eragin gabe hedatzearen kalterik gabe.

A. Eraikuntza erregimen orokorra.

Erabilera xehatuko azpigune honetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzun dio. Erregimen hori nahiz dagokion arau partikularrean nahiz plangintza xehatua esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera ezarriko da kasu bakoitzean.

Sestra ganean eraiki gabe dauden espazioek dagokien erakinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio baldintzak.

B. Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera bereizgarriak: Zerbitzu azpiegituren erabilerrak:

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak: Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.

— Debekatutako erabilerrak: Berariaz baimentzen ez diren erabilerrak.

C. Jabaria.

Azpigune xehatu hau, kasuak kasu, titulartasun publikoak zein pribatukoak izango dira.

15. artikulua. Lotura arauemailea eta onartutako tolerantziak Kalifikazio Xehatuko zehaztapene tan.

EAELHLko 58. artikuluan ezarrikoaren kalterik gabe, kapitulu honetan eta Hirigintza Arau hauetako Bosgarren Tituluan ezarritako zehaztapenek (erabilera xehatuko eremu edo guneguztien eraikuntzako, erabilerrako eta jabariko erregimen orokorra osatzen dutenak) plangintza xehatuaren berezko maila izango dute. Haiek aldatzeko, arau maila horri dagokion espediente formulatu beharko da.

Plan honetan ezarritako kalifikazio xehatuko gainerako zehaztapen guztiek beren definiziorako egokia den berezko hirigintza tresnaren arauzko maila izango dute. Haiek aldatzeko eta/edo osatzeko, indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin hoberen egokitzen den hirigintza tresna edo proiektua formulatuko da.

Aurreko idatz zatian deskribatutako testuinguruan, ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak aldatu ahal izango dira xehetasun azterketak eginez, honako kasuetan:

C. Dominio.

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una subzona de uso bien público o privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad, de acuerdo a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

14. IS.1. Infraestructura de Servicios.

Subzona de uso pormenorizado destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local y general. Su identificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos, sin perjuicio de que esa incidencia se extienda, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo (vuelo), sin incidir en éste.

A. Régimen general de edificación.

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

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

B. Régimen general de uso.

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.

— Usos compatibles o admisibles: Usos auxiliares de los característicos.

— Usos prohibidos: Usos no autorizados de forma expresa.

C. Dominio.

Esta subzona pormenorizada será, según los casos, de titularidad bien pública bien privada.

Artículo 15. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Pormenorizada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 58 de la LSUPV, las determinaciones establecidas en el presente capítulo, y en el Título Quinto de estas mismas Normas Urbanísticas (determinaciones que, en conjunto, configuran el régimen básico de edificación, uso y dominio de los diversos ámbitos o zonas de uso pormenorizado), tendrán el rango propio del planeamiento pormenorizado. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.

El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente Plan, tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición. Para su modificación y/o complementación se procederá a la formulación del instrumento urbanístico o proyecto que se considere más adecuado con lo establecido en la legislación vigente.

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

* Lur azalera berriak txertatuz bide sarean eta espazio libreetan; nolahi ere, ez da inolaz ere aldatuko haietarako ezarritako zonifikazioa.

* Irabazizko erabileretara zuzentzen diren lursail eraiki-garrietarako ezarritako lursail banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretara zuzentzen diren lursailetan azalera gehitzea onartu ahal izango da.

* Eraikuntza aprobetxamenduaren gehikuntza ondorengo kasuetan, baldin eta zehaztapen horiei esleitu ez bazaie arauzko maila handiago bat:

- Ekipamendu komunitarioko lursailen aprobetxamendua.

- Irabazizko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrien sestrapeko aprobetxamendua, baldin eta erabilera osagarrietara zuzentzen bada eta inolaz ere erabilera nagusietara.

Nolahi ere, planteatutako proposamenen irispidea kontuan harturik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formula dadin eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko idatz zatietan adierazten diren baldintzetara egokitzen diren.

Halaber, bide sarearen eta zerbitzu azpiegitura orokor eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko konponbideak berregokitu ahal izango dira. Dena den, proiektatzen diren obra proiektuek gauzatu ahal izango dute berregokitze hori, betiere artikulua honetan eta 105. artikuluan ezarritako baldintza orokorren barruan.

Plangintza xehatuak erabilera xehatuko azpiguneeen beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, artikulua honetan horiei esleitzen zaizkien eraikuntzako eta erabilerako baldintzen aldean desberdinak diren beste batzuk komenigarria izatekotan.

2. KAPITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUAREN ZEHAZTAPENA

16. artikulua. Hiri lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.

1. Zuzenean gauzatzeko eremuak.

Plan Orokor honek dagokien antolamendu xehatua zehazten dien hiri lurzoru gisa sailkatutako eremuak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko eremutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatzeko dira planean ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Dena den, eremu horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzeko eremu osorako edo zati baterako xehetasun azterlanak, urbanizatzeko jardun programak, berdinbanatzeko proiektuak edo urbanizazio obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera.

2. Antolamendu xehatuko eremu finkatuak.

Plan Orokor honek hura onartu aurretik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen eremuetan, finkatutako joko da beraren antolamendu xehatua.

Plan Orokor honek berariaz eta zuzenean antolamendu xehatu hori ezartzen duen kasuetan, ulertuko da hori ez dela aipatutako plangintza xehatuan ezarritakoaren isla baino.

* Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.

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

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

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

- Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

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

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

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios –generales y locales- podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el presente artículo y en el artículo 105.

El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas variantes de subzonas de uso pormenorizado, en función de la conveniencia de asignar a las mismas otras condiciones de edificación y uso distintas de las establecidas en el artículo anterior.

CAPITULO 2

DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 16. Régimen general de la 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 mismo, 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.

2. Ámbitos de ordenación pormenorizada consolidada.

En los ámbitos en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo.

Siempre que, en esos supuestos, este Plan General incluya dicha ordenación pormenorizada de forma expresa y directa, se entenderá que la misma no es sino un mero reflejo de la establecida en el citado planeamiento pormenorizado.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez, desadostasunik edo kontraesanik egotekotan Plan Orokor honen eta beste plangintza horren artean, azken honenak gailenduko dira, non eta hartako aurreikuspenetatik ondorioztatzen ez den asmoa dela aipatutako ordenazio hori aldatzea.

3. Antolamendu xehatu atzeratuko eremu finkatuak.

Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehazten ez dien eremu guztietan horretarako dagokion garapen plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legegian zein Plan Orokor honetan bertan –dagozkien arau partikularrak barne– ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

17. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.

1. Plan Orokor honek hura onartu aurretik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako eremuetan, finkatutaz joko da beraren antolamendu xehatua. Hala ere, salbuespen izango dira hartan espresuki planteatzen diren birdoitzeak.

2. Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuen antolamendu xehatua zehazteko dagokien plangintza xehatua formulatu eta onartu beharko da –plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia–, Plan Orokor honetako Arau Partikularretan ezarritako salbuespen kasuetan izan ezik.

Salbuespen horiek eragin ahal izango dute hiriko sistema orokorren sarean (bideena, trenbideena eta are, kasu jakinetan, espazio libreetan) integratutako hornikuntza erabilera publiko-etara zuzendutako eremuetan edo haien zatietan, baldin eta, haien baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, plangintza xehatu hori beharrezkotzat jotzen ez bada.

3. Dokumentu honen 10. artikuluan ezarri diren antolamendua birdoitzeko irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, garapen plangintza horrek nahitaez errespetatu beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolamenduaren berezko aurreikuspenak.

LAUGARREN TITULUA

PLANGINTZA GARATZEKO ETA BETEARAZTEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

18. artikulua. Lurzorua sailkatzeko araubidea.

Lezoko udalerrian honako lurzoru mota hauek bereizten dira:

- * Hiri lurra.
- * Lurzoru urbanizagarria.
- * Lurzoru urbanizaezina.

Mugapena honako plano hauetan azaltzen da: «II.1.3 Lurzoruaren sailkapena. (Udalerrria)» eta «II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza eremuen mugapena (Hirigunea)». Bi planoak Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuan daude.

19. artikulua. Hiri lurra eta bere kategoriak.

Hiri lur gisa sailkatuta daude mota horretako lurzorutzat jotzeko indarreko hirigintza legerian xedatutako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y ese otro planeamiento, se estará a lo resultante de este último, salvo que de las previsiones contenidas en aquél se derive la expresa intención del mismo de modificar dicha ordenación.

3. 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.

Artículo 17. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

1. En los ámbitos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en los que este Plan General consolida el planeamiento pormenorizado promovido y aprobado con anterioridad a su aprobación se entenderá consolidada la ordenación pormenorizada contenida en el mismo, con la salvedad de los reajustes que, en su caso y de forma expresa, se planteen en aquél.

2. La determinación de la ordenación pormenorizada de los restantes Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado –planeamiento parcial y, en su caso, especial–, con las salvedades que a ese respecto se establezcan en su caso en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

Esas salvedades podrán afectar a ámbitos o a partes de los mismos destinados a usos dotacionales públicos integrados en la red de sistemas generales de la ciudad (viario, ferroviario e incluso, en determinados supuestos, espacios libres) en los que, en atención a sus condiciones y características, dicho planeamiento pormenorizado se estime innecesario.

3. Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el Artículo 10 de este documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN JURÍDICO, DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 18. Régimen de clasificación del suelo.

En el término municipal de Lezo se diferencian las clases de suelo siguientes:

- * Suelo Urbano.
- * Suelo Urbanizable.
- * Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los planos «II.1.3 Clasificación del suelo. (Término municipal)» y «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)», ambos del documento «5. Planos» de este Plan General.

Artículo 19. El suelo urbano y sus categorías.

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.

Aipatutako legerian xedatutakoaren arabera, honako bi hiri lur mota hauek bereizten dira:

A. Hiri lur finkatua.

Lurzoru mota eta kategoria honetan sartzen dira, beste batzuen artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «11.3.a» artikuluan xedatutako baldintzak betetzen dituztenak.

Izaera hori dute honako baldintza hauek betetzen dituzten hiri lurrek:

a) Urbanizatuta eta eraikita eta egungo egoeran finkatuta daudenak, baimendutako eraikigarritasunari dagokionez behe-ranzko birdoitze posibleei kalterik egin gabe.

b) Eraikigarriak direnak eta eraiki gabe daudenak eta orubetatzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen dituztenak.

c) Eraikigarriak diren eta eraiki gabe dauden eta orubetatzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituztenak. Izaera hori lortzea irismen mugatuko urbanizazio lanak egitearen baitan dago eta bere kostu ekonomikoak ezin ditu gainditu indarreko legerian xedatutako irizpideak.

d) Eraikigarriak ez direnak eta urbanizatuta daudenak eta egungo egoeran finkatzen direnak, urbanizazioa hobetzeko jarduketara aurreikuspenaren kalterik gabe.

e) Eraikigarriak ez diren eta irismen eta kostu mugatuko urbanizazio lanak egiteko zain eta hiri bilbe finkatuaren barruan kokatuta daudenak.

Hiri lur finkatuaren izaera horren behin betiko zehaztapen grafikoa hirigintza antolamenduko ondorengo egikaritze fasean jasoko da, berdinbanaketa proiektuaren edo eraikuntza proiektuaren izapidetzearen osagarri gisa edota harekin batera, alde batetik, hirigintzako plangintzan xedatutako antolamenduko aurreikuspenen eta, bestetik, egikaritze fase horretan, aipatutako proiektuak barne, egiaztatzen diren informazioaren eta datuen ebaluazio bateratua egin ondoren.

Aipatutako kategorizazioa hirigintza plangintzan berariaz jasota dagoen kasuetan, haren behin betiko zehaztapena egikaritze fasean egiaztatzen diren informaziotik eta datuetatik ateratzen diren ondorioen baitan egongo da. Informazio eta datu horiek hirigintza plangintzan dauden ondorio desberdinak eragiten badituzte, lursailak dagokien hiri lur kategorian txertatzea lursail horientzako erabakitzen denaren arabera egingo da. Horrek ez du eragingo plangintzaren egiturazko antolamenduaren eta ordenazio xehatuaren aurreikuspenen aldaketarik.

Nolanahi ere, lursailak hiri lur finkatu gisa sailkatzeak, azaldutako irizpideen arabera egingo denak, ordenazio xehatutako zehaztapenaren izaera izango du.

B. Hiri lur finkatugabea.

Aipaturiko legerian xedatutako baldintzak betetzen dituzten lurrek dute izaera hori, bai hiri lur gisa sailkatzeko eta bai aipaturiko kategorian txertatzeko.

Kategoria horren barruan eta, beste batzuen artean, 2006ko ekainaren 13ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «11.3.b» artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritz, honako bi (azpi)kategoria hauek bereizten dira:

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

A. 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 legislación vigente.

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.

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.

B. 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) Urbanizazio finkaturik ez duen eta/edo planteatutako hirigintza antolamenduari zerbitzua emateko behar adinako urbanizaziorik ez duen hiri lur finkatugabea, hiri lur finkatutzat jotzea justifikatuko lukeena baino proportzio handiagoan.

Lurzoru (azpi)kategoria horretan sartzen dira, besteak beste, aipaturiko legearen «11.3.b.1» artikuluan xedatutako baldintzak betetzen dituztelako, bai Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «V. Hirigintzako egikaritzapena» planoan eta bai bere garapenean sustatutako plangintza xehatua berariaz hala-kotzat identifikatu eta jotzen diren lurak.

b) Hiri lur finkatugabea eraikigarritasun haztatua handitzeagatik:

* Lur (azpi)kategoria honetan sartzen dira, besteak beste, aipaturiko Legearen «11.3.b.2» artikuluan xedatutako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Baldintza horien arabera, izaera hori dute aurreko azpikategorian sartzen ez diren hiri lur finkatugabeek. Horietan, eraikigarritasun haztatuaren hazkundera aurreikusten da, bai sestra gainean, bai sestra azpian eta bai bi moduetan.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera hori izan dela ulertuko da dagozkien haztapan koefizienteak aplikatzean horrela ateratzen bada, hirigintza eraikigarritasuna handitzearekin eta erabilera aldatzearekin lotuta dauden edo ez kontuan izan gabe.

* Eraikigarritasun haztatua hazteagatik hiri lur finkatugabearen izaera horren behin betiko zehaztapan grafikoa hirigintza antolamenduko ondorengo egikaritze fasean jasoko da, berdinbanaketa proiektuaren edo eraikuntza proiektuaren izapidetzearen osagarri gisa edota harekin batera, alde batetik, hirigintzako plangintzan xedatutako antolamenduko aurreikuspenen eta, bestetik, egikaritze fase horretan, aipaturiko proiektuak barne, egiaztatzen diren informazioaren eta datuen ebaluazio bateratua egin ondoren.

Aipaturiko kategorizazioa hirigintza plangintzan berariaz jasota dagoen kasuetan, haren behin betiko zehaztapena egikaritze fasean egiaztatzen diren informaziotik eta datuetatik ateratzen diren ondorioen baitan egongo da. Informazio eta datu horiek hirigintza plangintzan dauden ondorio desberdinak eragiten badituzte, lursailak dagokien hiri lur kategorian txertatzea lursail horientzako erabakitzen denaren arabera egingo da. Horrek ez du eragingo plangintzaren egiturazko antolamenduari eta ordenazio xehatuaren aurreikuspenen aldaketarik.

* Lur (azpi)kategoria honetan sartzen dira ondoriozko eraikigarritasun haztatuaren hazkundera eragindako lursailak.

Izaera hori kasu bakoitzean eragindako lursail osora edo ondoriozko eraikigarritasunaren hazkunderarekin lotutako zatira edo portzentaje espezifikora heda daiteke.

* Lursailak eraikigarritasun haztatuko hazkunderagatik hiri lur finkatugabetzat jotzeak, azaldutako irizpideen arabera eginda, ordenazio xehatuko zehaztapanaren izaera du edozein kasutan.

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 bien en el plano «V.Ejecución Urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

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, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

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.

* 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.

20. artikulua. Lurzoru urbanizagarria.

Lur urbanizagarri gisa sailkatzen dira baliabide naturalen, lurzorua barne hartuta, erabilera arrazionalako printzipioaren eta Plan honetan ezarritako hirigintza izaerako helburu eta irizpideen arabera hiri lur gisa sailkatzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituzten eta udalerriko premia hiritarrei erantzun egokia emateko xedez bertan planteatzen diren hirigintza garapeneke eragiten dien lursailak.

21. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira indarreko legerian xedatutakoaren arabera eta, alde batetik, bere berezko balioei, beraientzako ezarritako babes erregimena barne eta, bestetik, Plan honetan xedatutako helburu eta irizpideei erreparatuz, hiri garapenetatik libre geratzen direnak.

22. artikulua. Hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurjabeen eskubideak eta betebeharrak.

Hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurjabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da. Testuinguru horretan, lursailek orubetzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituztenean, jabeek, beste gauza batzuen artean, honako hauek egin beharko dituzte:

* Indarreko hirigintza antolamenduaren arabera aipaturiko lursailek orube izaera hartzeko beharrezkoak diren urbanizazio lanak ordaindu eta egin.

* Hala dagokionean, jarduketari lotutako gainerako urbanizazio kargak ordaindu.

* Hornidura publikotarako lursailak doan laga Administrazioari.

23. artikulua. Eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik hiri lur finkatu gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da.

Testuinguru horretan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen garapenean sustatzen diren legezko xedapeneke ezartzen dutena alde batera utzita, honako hauek joko dira betebehartzat:

A. Indarreko legeriak xede horretarako finkatutako estandarraren arabera, udalerriko sistema orokorren sareko espazio libretarako gordetako lursailak udalari lagatzea edo udalak lortze aldera haien balio ekonomikoa ordaintzea, Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen garapeneke neurri urgenteei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

Betebehar hori eraikigarritasun haztatuaren aipaturiko hazkundeak jarduerako eremuan bai bizitegi eraikigarritasunaren hazkundera eta bai biztanle kopuruarena eragiten duen kasuetan soilik izango da aplikagarria.

B. Lehen aipaturiko Legearen «79.2.a» artikuluan kontu horren inguruan xedatutako estandarraren arabera, udalerriko sistema lokalen sareko horniduratarako lursailak lagatzea. Lagapenaren orde lursailen balio ekonomikoren ordainketa egin ahal izango da, udalak erosi ahal izateko.

Artículo 20. 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.

Artículo 21. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

Artículo 22. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como 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 23. Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

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.

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, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

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. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoaren hazkunderaren ondorioa den kasuetan soilik aplikatu ahal izango da betebeharrak. Ez da aplikagarria izango ez azken hazkundera hori izaten ez denean eta ez sestra azpian izaten denean.

C. Landaredia landatu edo kontserbatzea indarreko legerian xedatutako baldintzetan.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera jarduera eremuaren eraikigarritasun urbanistikoaren hazkunderarekin lotuta dagoen kasuetan soilik aplikatu ahal izango da betebeharrak.

Betebeharrak materialki nahiz ekonomikoki bete ahal izango da, kostua udalari ordainduta, udalak landaketa egin dezan.

D. Honako irizpide hauek aplikatzearen ondoriozko urbanizazio lanak eta kargak ordaintzea, eta, hala dagokionean, egitea:

* Hala dagokionean eta aipaturiko eraikigarritasun hazkundera eragiten duen jarduketa egin aurretik, eraginpeko lurra dauden hornidura jarduketa eremuan sustatu beharreko urbanizazio eta birpartzelazio lanen proiektuetan finkatutako urbanizazio lanak eta gainerako kargak.

* Aurreko proiektu espezifiko bat bera ere formulatzea egokia ez den kasuan:

— Urbanizazio obra proiektuetan eremua berrurbanizatzeke helburuarekin sustatutako izaera orokor edo sektorialeko lan publikoko proiektuetan aurreikusitako lanen kostuen kuota proportzionalaren ordainketa.

Horretarako, behar bezala justifikatuta zehaztuko dira aipaturiko ordainketa kuotak, proiektu horietan beraietan edo modu osagarrian.

— Edozein kasutan, urbanizazio lanek babes ofizialeko etxebizitzetan duten ondoriozko kostuari dagokion zenbatekoa ordainduko da, gutxienez.

E. Indarreko hirigintza legerian xedatutako gainerako betebeharrak.

Birpartzelazio proiektu bat formulatu behar denean, aurreko betebeharrak bertan zehaztu eta formalizatuko dira.

Aurreko atal guztietan azaldutako kontuei dagokienez, hala dagokionean eta beraien esku hartzeke eremu materialaren barruan, Arau Orokor hauetako Bosgarren tituluan deskribatutako lurzoru hiritar eta urbanizagarrian aplikatu daitezkeen Ordenantza Arautzaileetan xedatzen dena ere bete beharko da.

24. artikulua. Urbanizazio gabeziagatik eta/edo gutxiegitasunagatik hiri lur finkatugabearen jabearen eskubideak eta betebeharrak.

Urbanizazio gabeziagatik eta/edo gutxiegitasunagatik hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurjabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da.

Hain zuzen, betebehartzat joko dira aipaturiko lege testuinguruan bai hirigintza plangintzan eta bai Hiritartzeko Jarduera Programetan eta birbanaketa proiektuan xedatutako aurreikuspenetatik ondorioztatzen direnak.

25. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren eskubideak eta betebeharrak.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da.

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.

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea asociado a un incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito de intervención.

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.

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, 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.

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 deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo.

En lo referente a las cuestiones expuestas en todos los apartados anteriores se estará, además, a lo que se establece, en su caso y dentro del campo material de intervención de las mismas, en las Ordenanzas Regulatorias aplicables en suelo urbano y urbanizable descritas en el Título quinto de estas Normas Generales.

Artículo 24. 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 25. 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.

Hain zuzen, betebehartzat joko dira aipaturiko lege testu-
guruan bai hirigintza plangintzan eta bai Hiritartzeko Jarduera
Programetan eta birbanaketa proiektuan xedatutako aurreikus-
penetatik ondorioztatzen direnak.

2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNAREN ESLEIPENA

26. artikulua. Irizpide orokorrak.

Indarreko hirigintza legerian xedatutakoaren arabera,
honako hau da eraikigarritasun haztatua: Eremu jakin batean
aurreikusitako eta dagozkien askotariko irabazizko erabilera
proiektuetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasuna bider
erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapan koefizien-
tea, berezko erabilera sabai metro karratutan adierazita.

Aipaturiko legerian xedatutakoari erreparatuz, honako hau
da batez besteko eraikigarritasuna: Eremu jakin batean aurrei-
kusitako eraikigarritasun haztatua zati bere azalera osoa.
Azalera horretan sartuko lirakeke lortzeko xederako dagokion
lurralde eremuan sartuta edo atxikita dauden sistema orokorren
sareko hornidura publikotarako lursailen azalera. Lehendik
dauden eta hirigintza antolamenduak finkatuta uzten dituen sis-
tema orokorreko dagozkien azalera soilik geratuko dira kan-
pora.

Erabileren haztapan koefizienteak hirigintza plangintzan
zehaztuko dira ordenazio xehatuaren maila propioarekin eta,
gero, hala badagokio, bere egikaritze prozesuan eguneratuko
dira, Hiritartzeko Jarduera Programan edo birbanaketa proiektu-
an.

Hala dagokionean eta indarreko legeriaren arabera egokit-
zat jotzen diren beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigari-
tasun haztatua eta batez bestekoa hirigintza antolamendua gau-
zatzeko prozesuaren testuinguruan definituko dira honako
irizpide hauen arabera:

* Hiritartzeko Jarduera Programan edo birbanaketa
proiektuan, jarduketa integratuetara atxikitako eremuen kasuan.

* Sustatuko den birbanaketa proiektuan, indarreko lege-
rian xedatutako irizpideen arabera, hornidura jarduketetan, baldin
eta horiek formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen
bada.

* Eraikuntza proiektuaren osagarri gisa edo proiektu
barruan, hornidura jarduketan kasuan, baldin eta aipaturiko bir-
banaketa proiektua formulatzea eskatzen ez badute.

Hirigintza plangintzan zehazten den kasuan, aurreikuspe-
nak Hiritartzeko Jarduera Programaren edo Birpartzelazio
Proiektuaren bitartez birdoitu ahal izango dira, euren berezko
irismenarekin eta esku hartzeko marjinarekin.

27. artikulua. Hiri lurrean hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.

Hiri lurrean hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko arau-
bidea indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideetara ego-
kituko da eta lurjabeei eta, hala dagokionean, udalari esleitu-
zaie, aipaturiko irizpideekin bat etorritz.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en
el citado contexto legislativo, resulten de las previsiones esta-
blecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los
correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y pro-
yecto de equidistribución.

CAPITULO 2. ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 26. Criterios generales.

De conformidad con lo establecido en la legislación urba-
nística 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 coefi-
ciente de ponderación asignado a cada uno de ellos, expresán-
dose en metros cuadrados de techo de uso característico.

En atención a lo establecido en dicha legislación, se
entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edi-
ficabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre
la superficie total del mismo, incluyéndose en la misma las
superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de
la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito
territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyén-
dose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sis-
temas generales existentes y que queden consolidados por la
ordenación urbanística.

Los coeficientes de ponderación de usos serán definidos,
con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el pla-
neamiento urbanístico, y, posteriormente y en su caso, actuali-
zados en el proceso de ejecución del mismo, bien en el
Programa de Actuación Urbanística, bien en el proyecto de
equidistribución.

Sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo
con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabi-
lidades ponderada y media serán definidas en el contexto del
proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de confor-
midad con los siguientes criterios:

* En el Programa de Actuación Urbanística o en el pro-
yecto 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 formula-
ción 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.

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 pro-
pio de los mismos.

Artículo 27. 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 legis-
lación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propie-
tarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, de confor-
midad con los mismos.

28. artikulua. *Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko arau bidea.*

Lurzoru urbanizagarrian hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideetara egokituko da eta lurjabeei eta, hala dagokionean, udalari esleitzeko zaie, aipaturiko irizpideekin bat etorritz.

29. artikulua. *Erabileren haztapen koefizienteak.*

Erabileren haztapen koefizienteak eragindako lursailen jabeen eta Administrazioaren artean proiektatutako eraikigarritasunaren banaketarako aplikatuko dira, baldin eta hirigintzako eraldaketa jarduketei atxikitako hirigintza garapenak izanda, aipaturiko jabeek euren sustapenean esku hartzen badute, indarreko hirigintza legerian xede horretarako xedatutako irizpideekin bat etorritz.

Baldin eta koefizienteak udalerriko ekonomia eta hirigintza errealitatera ez direla egokitzen uste bada eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira eta baita haien ordezkoen zehaztapenera ere.

Zeregin hori eragindako eremuen eta/edo azpieren antolamendu xehatuaren zehaztapenaren esparruan (Plan Orokor honetako Arau Partikularretan nahiz xede horrekin sustatu beharreko garapeneko plangintzan) edo hura egiteko sustatu beharreko dokumentuen esparruan (birbanaketa espedienteak, dagokion eraikuntza lizentzia ematearen osagarri gisa eta, bereziki, hornidura jarduketei atxikitako garapenen kasuetan, etab.) gauzatuko da.

Zehaztutako haztapen koefizienteak hornidura jarduketak deiturikoei atxikitako hirigintza garapenetan eta jarduketa integratuei atxikitako garapenetan aplikatu ahal izango dira.

Oro har, aipaturiko koefizienteak zehaztu ahal izateko erabilera mota bakarra eta jakinekoa hartuko da erreferentziatzat (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza) konparazioko erreferente orokor gisa eta horri 1 koefizientea esleitzeko zaio, baita dagokion eremuko antolamenduan sartzen ez bada ere.

Aurreko ataletan erakutsitako irizpideen arabera Plan Orokor honetan eta Plan horretako «Bideragarritasun ekonomiko azterketa» izeneko 4. dokumentuan zehaztutako haztapen koefizienteak honako taula honetan jasotakoak dira:

Artículo 28. *Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.*

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.

Artículo 29. *Los coeficientes de ponderación de usos.*

Los coeficientes de ponderación de usos serán en aplicación a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los propietarios de los terrenos afectados y la Administración, siempre que, tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, dichos propietarios intervengan en su promoción, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Siempre que se considere y se justifique que dichos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística del municipio, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos.

Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/ o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

Los coeficientes de ponderación definidos serán de aplicación en los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación y en los desarrollos sujetos a actuaciones integradas.

También con carácter general, a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que se le asigna el coeficiente 1, aún cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el Documento 4 «Estudio de viabilidad económica» de dicho Plan son los expuestos en el siguiente cuadro:

ERABILERA														
E							A				K	H	I	E
BOE	EBET	EOET	SPET	EL1	EL2	EL3	BOE	ET	EL	EJ				
1	1,7	2,0	2,2	4,5	4,5	7	0,25	0,4	0,4	0,4	3,0	2,4	2,4	0,4

USOS														
V							A				C	T	I	E
VPO	VTE	VTG	VTP	VL1	VL2	VL3	VPO	VT	VL	AE				
1	1,7	2,0	2,2	4,5	4,5	7	0,25	0,4	0,4	0,4	3,0	2,4	2,4	0,4

E: Etxebizitza.
 BOE: Babes ofizialeko etxebizitza
 EBET: Erregimen bereziko etxebizitza tasatua
 EOET: Erregimen orokorreko etxebizitza tasatua
 SPET: Sustapen pribatuko etxebizitza tasatua
 EL1: Etxebizitza librea Rd.1 Alde zaharra
 EL2: Etxebizitza librea Rd.2 bizitegitarako irekia
 EL3: Etxebizitza librea Rd.3 garapen txikikoa.
 A: Aparkalekua.
 EJ: Ekonomia Jarduerak.
 K: Komertziala behe solairuan.
 H: Hirugarren sektorekoa.
 I: Industrial.
 E: Ekipamendu pribatua.

3.KAPITULUA. PLANGINTZA OROKORRAREN GARAPENA

30. artikulua. Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra.

1. Plan Orokorraren garapeneko erregimena arautzeko zehaztapenak, lurzoru hiritar eta urbanizagarrian mugatutako Hiri Antolamenduko Eremu bakoitzean aplikatu daitezkeenak, modu espezifikoan definitzen dira eremu bakoitzerako dagozkien Arau Partikularretan.

2. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurak izanik, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak bete aurretik dagokion plan partziala formulatu beharko da bere ordenazio xehatua zehazteko helburuarekin.

Baina sailkapen horren xede diren lurretarako aurreikusitako sistema orokorren garapena eta betearazpena dagokien plan partzialeko antolamenduaren bitartez egin daitezke, bai plan berezia formulatuta edo, hala badagokio, Plan Orokorreko egikaritzapen zuzeneko eremu gisa hartuta.

3. Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrei eragiten dienean, proiektu honetan berariaz aurreikusten diren plan bereziak formulatu beharko dira eta baita indarreko hirigintza legerian eta proiektu honetan xedatutako irizpideen arabera Udaltzako egokitzat jotzen dituenak ere. Proiektu honetan baimenduta dauden eta aipaturiko plangintza berezia formulatzea behar ez duten jarduketak eta esku-hartzeak zuzenean gauzatu ahal izango dira.

31. artikulua. Hiri Lurreko plangintza.

1. Plan bereziak.

Hiri lur gisa sailkatutako eremuetan eta gai horren inguruan indarreko legerian xedatutako irizpideen arabera izaera hori hartzen dutenetan, ezarritako ordenazio xehatua zehaztu, aldatu edo osatu ahal izateko bidezkoztat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira edo formulatu ahal izango dira.

Dokumentu honetako 10. artikuluan xedatutako hura berraztertze marjinen kalterik gabe, plan bereziak Plan Orokor honetan xedatutako egiturazko antolamendura egokitu beharko dira.

V: Vivienda.
 VPO: Vivienda de protección oficial.
 VTE: Vivienda tasada de régimen especial.
 VTG: Vivienda tasada de régimen general.
 VTP: Vivienda tasada de promoción privada.
 VL1: Vivienda libre Rd.1 casco antiguo.
 VL2: Vivienda libre Rd.2 residencial abierta.
 VL3: Vivienda libre Rd.3 bajo desarrollo.
 A: Aparcamiento.
 AE: Actividades Económicas.
 C: Comercial en planta baja.
 T: Terciario.
 I: Industrial.
 E: Equipamiento privado.

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 30. Régimen general de desarrollo del Plan General.

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo del Plan General, aplicables en cada uno de los Ámbitos de Ordenación Urbanística delimitados en los suelos urbano y urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas, en las correspondientes Normas Particulares.

2. Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente plan parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

Ahora bien, el desarrollo y la ejecución de los sistemas generales previstos en terrenos objeto de dicha clasificación, podrá abordarse bien mediante su ordenación en el correspondiente plan parcial, bien mediante la formulación de un plan especial, o, en su caso, mediante su consideración como ámbito de ejecución directa del Plan General.

3. Afectando a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, deberán formularse los planes especiales que se prevean expresamente en el presente proyecto, así como aquellos que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal. Las actuaciones e intervenciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento especial podrán ser ejecutadas directamente.

Artículo 31. Planeamiento en Suelo Urbano.

1. Planes especiales.

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 reconsideración de la misma establecidos en el artículo 10 de este documento, esos planes especiales deberán ajustarse a la ordenación estructural establecida en este Plan General.

Plan berezien eremua bat etor daiteke edo ez kasu bakoitzean eragindako Hirigintza Eremuenekin. Bat ez baldin bada, batetik, behar bezala arrazoitu beharko da aukera hori, bestetik, behar bezala justifikatu beharko dira planteatutako antolamendu proposamenak, bere intentsitatea barne, Plan Orokor honetan xedatutako zehaztapenen testuinguruan eta, azkenik, Hirigintza Eremu bakoitzean edo ukitutako zatietan duen eragina zehaztu beharko da.

Edozein kasutan, kasu bakoitzean Plan Orokor honen Arau Partikularrean finkatzen diren hornidura eskakizunak bete beharko dituzte.

Plan berezi horien eremuan txertatuko dira eragina izaten duten eta/edo antolamendurako beharrezkoak diren lur guztiak, planteatutako hiri garapenei lotutako tokiko sistemen sarearen hornidura multzoaren legezko estandarrak betetzeko asmoz, aparkalekuekin eta landarediarekin zerikusia dutenak barne.

Zentzu horretan, Plan Orokor honetan helburu horrekin planteatutako plan berezien eremua honako hauek osatuko dute: Plan Orokorrean bertan berariaz mugatutakoaz gain, aipaturiko tokiko horniduren antolamendurako beharrezkoak diren gainerako lurrek, eremu jarraituak edo etenak izan daitezkeelarik.

Bere eremuan «Lurzorua Kutsa Dezaketen jarduerak dituzten kokapenen inbentarioan» dauden lurzoruak dituen Plan Bereziaren bat egin baino lehen lurzoruaren kalitatea ikertu eta karakterizatzeko azterketa egin beharko da lurzoruaren kutsadura eta lurzoria lehengoratzeko bitarteko posibleak detektatu ahal izateko eta, plana onartu baino lehen, eremu horietarako xedatutako erabileren arabera, langileentzako eta eremuen erabilizaileentzako aipaturiko kutsadurarekin lotutako arriskurik ez dagoela bermatzeko. Ikerketaren ondorioak eta gomendioak Plan Bereziaren dokumentazio espezifikoa gehituko zaizkio.

2. Xehetasun azterketak.

Indarreko hirigintza legerian, Plan honetan eta bere garapenean sustatutako plangintza berezian eta partzalean xedatutako muga barruan eta baldintzetan eraikinen konfigurazio fisikoa aldatzeak edo goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioaren antolamendua aldatzeak xehetasun azterketak egitea justifikatuko du.

Bai Plan honetan edo bai bere garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun azterketen bitartez aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan:

* Lursail eraikigarrien ordenantza partikularren birdoitzea, xehetasun azterketa baten jarduera eremuaren berezko baldintzetan.

Birdoitzea eraikinaren formaren parametro erregulatuaitarara (garaiera eta solairu kopurua) eta bere lerrokadura eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintzako araubide orokorraren baldintza erregulatuaitarara egokitzen bada.

* Ordenazio xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintza material eta orografikoetara egokitzea, haren oinarriko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko horniduren konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

El ámbito de los planes especiales podrá corresponderse o no con el de los Ámbitos Urbanísticos afectados en cada caso. En el supuesto de que no se corresponda, deberá razonarse suficientemente dicha opción, justificarse debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas en este Plan General, y precisarse su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos o partes de los mismos afectados.

Deberán cumplimentar, en todo caso, los requisitos dotacionales que en cada supuesto se establezcan en la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

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 de la red de sistemas locales asociadas a los desarrollos urbanos planteados, incluidos los relacionados con los aparcamientos y la vegetación.

En ese sentido, el ámbito de los planes especiales planteados con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en el mismo, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales, pudiendo ser ámbitos continuos o discontinuos.

Antes de la ejecución de algún Plan Especial que incluya dentro de sus ámbitos suelos incluidos en el «Inventario de emplazamientos con actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo», se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, garantizándose antes de su aprobación la inexistencia de riesgos asociados a dicha contaminación para los trabajadores y usuarios de dichos ámbitos, de acuerdo a los usos establecidos para los mismos. Las conclusiones y recomendaciones de esta investigación se incorporarán a la documentación específica del Plan Especial.

2. Estudios de Detalle.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en este Plan y en el planeamiento especial y parcial promovido en su desarrollo, 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.

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 particulares de las parcelas edificables, en los 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 a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectado, sin que pueda alterar las características básicas de aquélla. Puede extenderse a la precisa configuración y delimitación tanto de las parcelas lucrativas como de las dotacionales resultantes de dicha ordenación.

Hornidurarako lursail publikoei dagokienez, aipaturiko egokitzapenarekin batera ezin izango da azalera murriztu, ezta bere baldintza kualitatiboen balioa galarazi ere.

* Irabazizko erabileretarako nahiz hornidura publikotarako zuzendutako lursail eraikigarrien mugapen zehatza aldatu eta/edo osatzea. Lehen aipaturiko salbuespenekin, ezin izango dira aldatu ez hirigintza kalifikazioa eta ez ordenazio xehatuaren oinarriko baldintza erregulatuak.

Edozein kasutan, planteatutako proposamenen norainokoari erreparatuta, udalak plangintza xehatuko espedientea egiteko eska dezake, baita haiek aurreko paragrafoetan adierazitako baldintzetara egokitzen direnean ere.

Halaber, bide sareko eta zerbitzu azpiegituretako orokorrak eta tokikoak— konfigurazio, trazadura eta sestra soluzioak, oro har, gauzatzeko formulatzen diren obra proiektuek birdoitu ahal izango dituzte hirigintza plangintzan xedatutako baldintza orokorren barruan.

Formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren eta eraikinaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarreko ordenazio xehatua zehaztuta ez badaude eta akats horiek zuzendu ditzaketen plangintza xehaturik edo urbanizazio proiekturik egitea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

Derrigorrezkoa izango da formulatzea bide eta espazio publikoen edo erabilera publikoko zortasunen mende dauden lursail eraikigarrien zatien urbanizazioko sestrak birdoitu nahi direnean eta birdoitzeak lursail horien edo beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituzte, plangintzak xedatutakoarekin bat datorren garapena ezinezko bihurtuz. Baita jabari publikoko espazioen gainean garajeetara sartzeko arropalak aldatu edo berriak egin behar direnean ere.

Plangintzako irudi horren bitartez ezin izango dira zehaztu plangintza orokor, partzial edo berezietako zehaztapenak, baldin eta aurretik maila horretako plangintzak xedatuta ez badaude.

Horregatik, Plan Orokorrak antolamendua egin aurretik plangintza partziala edo berezia formulatu beharra ezartzen duen lurraldeetan ezin izango da hura formulatu baldintza hori bete gabe.

32. artikulua. Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatutako plangintza.

Plan Partzialak.

Plan Orokor honek lurzoru urbanizagarri sektorizatutzat jotzen dituen eremuetan eta bere xehakapenaren garapenerako dagokion plangintza partziala egin beharko da.

Plan Partzialak idazten direnean honako xedapen hauetara egokitu beharko dira:

1. Ezin izango da Plan Partzialik onartu aurretik edo aldi berean Plan Orokor hau behin betiko onartu gabe.

2. Bere eremuan «Lurzorua Kutsa Dezaketan jarduerak dituzten kokapenen inbentarioan» dauden lurzoruak dituen Plan Partzialen bat egin baino lehen lurzoruaren kalitatea ikertu eta karakterizatzeko azterketa egin beharko da lurzoruaren kutsadura eta lurzoru lehengoratzeko bitarteko posibleak detektatu

En lo referente a las parcelas dotacionales públicas, la citada adecuación no podrá conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

* Modificación y/o complementación de la precisa delimitación de las parcelas edificables destinadas a usos tanto lucrativos como dotacionales públicos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda alterarse ni la calificación urbanística, ni las condiciones básicas reguladoras de la ordenación pormenorizada.

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 aquéllas se adecuen a los requisitos señalados en los párrafos anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios —generales y locales— podrán ser reajustadas por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el planeamiento urbanístico.

Su 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.

También será preceptiva su formulación cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de formulación de planeamiento parcial o especial de forma previa a la ejecución de la ordenación, sin que este requisito se haya cumplimentado.

Artículo 32. Planeamiento en Suelo Urbanizable Sectorizado.

Planes Parciales.

En los ámbitos que este Plan General clasifica como suelos urbanizables sectorizados y para el desarrollo de su pormenorización se deberán formular el correspondiente planeamiento parcial.

En su redacción, los Planes Parciales se ajustarán a las siguientes disposiciones:

1. No podrá aprobarse un Plan Parcial sin que previa o simultáneamente se haya aprobado definitivamente el presente Plan General.

2. Antes de la ejecución de algún Plan Parcial que incluya dentro de sus ámbitos suelos incluidos en el «Inventario de emplazamientos con actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo», se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la

ahal izateko eta, plana onartu baino lehen, eremu horietarako xedatutako erabileren arabera, langileentzako eta eremuen erabiltzaileentzako aipaturiko kutsadurarekin lotutako arriskurik ez dagoela bermatzeko. Ikerketaren ondorioak eta gomendioak Plan Partzialaren dokumentazio espezifikoiari gehituko zaizkio.

3. Egiturazko Hirigintza Antolamenduaren kategoriakoak izateagatik euren eremuetan erabat aplikatzen diren Plan Orokorreko xedapenak berariaz zehaztu beharko dituzte eta, bestalde, hirigintza antolamendu xehatuaren kategoriakoak izateagatik Planaren edukiak berak zein alda ditzakeen zehaztu beharko dute, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 53. eta 56. artikuluetan xedatutakoarekin bat etorri.

4. Erregelamenduz eska daitezkeen zehaztapen eta dokumentuez gain, xedatutako erabilera xehatu eta eraikuntza moten esleipen eta haztapen erlatiboak Plan Orokorrek antolatzen den sektorerako finkatutako haztapena errespetatzen dutela adierazi eta justifikatzen duten azterketa eta kalkulu xehatua jaso behar dituzte. Baita beharrezkotzat jotzen den dokumentazio gehigarri guztia ere, antolamenduaren ezaugarrien eta Plan Orokorrek xedatutako baldintza espezifikoak betetzearen arabera.

5. Lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzaren garapenak kontuan hartu behar du Plan Orokorrek berarentzat xedatutako egikaritze baldintza objektibo guztiak betetzeko aukera, esaterako, honako hauek: Aurretik dauden jakineko erabilera eta eraikin batzuk ezabatzea; sistema orokorretarako gordetako eta sektorearekin lotutako lurzorua aurretik edo aldi berean lortzea; eta salbuespen gisa, proposatutako antolamendua behar bezala garatu eta gauzatu ahal izateko behar diren zenbait azpiegitura orokor sektorearen jabeen kontura izatea, indarreko hirigintza legerian aurreikusitako baldintzetan.

6. Plan Orokorrean jasota dagoen tokiko ingurune bideen gutxieneko ezaugarriak ere errespetatu beharko ditu hiri lurrean seinalatutako bilbearen jarraitutasuna eta komunikazio sistema nagusiarekin duen lotura bermatu ahal izateko.

Plan Partziala osatzen duen dokumentazioak EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 68. artikuluan xedatutakora egokitu beharko da eta IEBEn xedatutakoa justifikatu beharko du identifikatutako eraginak zuzentzeko neurriei dagokienez.

33. artikulua. Lurzoru Urbanizaezineko plangintza.

Indarreko hirigintza legerian aurreikusitako helburuetakoren batekin eta Arau hauetako «45» artikuluan xedatutako prozedurarekin bat etorri, udalak Lurzoru Urbanizaezineko plan berezia aurrez formulatu eta onartzea eska dezake ondoren aipatuko ditugun kasuetan eta helburuekin:

* Landa ingurunean kokatu behar diren onura publiko edo interes sozial baimenduko eraikin eta instalazioak egitea.

* Lurraldearen antolamenduko tresnetan edo hirigintza plangintzan aurreikusi gabeko eta beste erabilera baimendu batzuk inplementatzeko lan osagarri edo laguntzaile gisa justifikatu edo baimendu gabeko azpiegitura elementu berriak —erre-pideak, ibai ibilguen kanalizazioak, zerbitzu azpiegituren ezarpena, urbanizazio lanak edo antzeko beste elementu batzuk— egitea.

contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, garantizándose antes de su aprobación la inexistencia de riesgos asociados a dicha contaminación para los trabajadores y usuarios de dichos ámbitos, de acuerdo a los usos establecidos para los mismos. Las conclusiones y recomendaciones de esta investigación se incorporarán a la documentación específica del Plan Parcial.

3. Deberán especificar expresamente aquellas disposiciones del Plan General que dentro de sus ámbitos respectivos permanecen de plena aplicación por pertenecer a la categoría de Ordenación Urbanística Estructural, y cuales podrán ser modificadas por el propio contenido del Plan por pertenecer a la categoría de ordenación urbanística pormenorizada, de acuerdo con lo establecido en los artículos 53 y 56, respectivamente de la LSUPV.

4. Además de las determinaciones y documentos exigibles reglamentariamente, deberá contener un estudio y un cálculo pormenorizados que expresen y justifiquen que la asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatoria que se establecen, respetan la ponderación fijada por el Plan General para el sector que se ordena, así como cuanta documentación adicional fuera precisa, en función de las características de la ordenación y del cumplimiento de las condiciones específicas que ésta establece.

5. El desarrollo de cada sector de suelo urbanizable deberá contemplar la posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo por el Plan General, como son: La erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes; La previa o simultánea obtención del suelo reservado a sistemas generales vinculado al sector; excepcionalmente, la ejecución, por cuenta de los propietarios del sector, de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos previstos por la legislación urbanística vigente.

6. También deberá respetar las características mínimas de la vialidad local circundante, indicada en el Plan General, a los efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en el suelo urbano y su enlace con el sistema general de comunicaciones.

La documentación integrante de un Plan Parcial se ajustará a lo dispuesto en el Art. 68 de la LSUPV, debiéndose justificar así mismo lo dispuesto en el ECIA en cuanto a las medidas a adoptar para la corrección de los impactos identificados si los hubiere.

Artículo 33. Planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo «45» de estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un plan especial en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

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

* Realización de nuevos elementos de infraestructura —carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares— no previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

* Ezarri beharreko erabilereen ezaugarri espezifikoek, egin beharreko garapeneren garrantziak, lurraldearen aurreikusteko moduko eraldaketak, bide sistemaren gaineko eraginek edo beste hainbat faktorek jarduketa hirigintzan behar bezala txertatuko dela eta lurraldeko paisaia, ingurumen eta natura balioak defendatuko direla bermatzen duen antolamendua aurrez definitzea aholkatzen dutenean.

Udal ebazpenak zehaztuko du hura formulatzeko ekimena eskatzailearen egitekoa den edo udalak beretzat gordetzen duen, baina ezin izango zaie inoiz esleitu partikularrei Arau Subsidiario hauek zehaztutako lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen dituzten elementuak garatzen dituzten plan bereziak egiteko erantzukizuna.

Indarreko legeriak xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren ingurumenaren eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterketak jasoko dituzte plan berezi horiek.

34. artikulua. Plangintza xehatuko materialen eta dokumentuen edukia.

1. Plan bereziak eta partzialak.

* Proiektu hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziak eta partzialek, proiektuan xedatutako Hirigintza Araubide orokorreko zehaztapenetara egokitzeaz gain, eremuaren eta lurralde mugakideen arteko antolamendua behar bezala koordinatu behar dute, baita urbanizazioko elementuak antolatzeko xehetasuneko alderdietan ere. Horretarako, behar izanez gero, hasieran ezarritako mugaz haratago zabalduko du bere jardueraren eremua.

Betebehar hori modu berezian hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Horretarako, proiektuak eta, behar izanez gero, beste espediente paralelo batzuek, eremu mugakideetan aldi baterako aldatutako urbanizazioko elementuak behar bezala gauzatuko direla bermatuko duten hirigintza kudeaketako mekanismoen aplikazioari buruzko zehaztapenak jaso beharko dituzte.

* Plan bereziak eta partzialek, indarreko hirigintza legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako zehaztapen hauek finkatu behar dituzte:

— Lagapen, birbanaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzeko epeak zehaztea.

— Behar diren eraikuntza lizentziak eskatzeko eta, hala dagokionean, proiektatutako lanak hasi eta bukatzeko epeak zehaztea.

— Hala dagokionean, egikaritze unitateak mugatzea.

Hiri lurreko egikaritze unitateen kasuan, batez besteko aprobetxamendua edo, hala dagokionean, dagokion kudeaketa proiektuan zehazteko irizpideak finkatuko dira.

— Ekimen partikularreko plan bereziak eta partzialek indarreko hirigintza legerian xedatutako baldintzak ere bete beharko dituzte, ondoren aipatzen diren helburu eta ezaugarriekin:

— Eraginpean dauden jabeen zerrenda, baita eremu horretan dauden eta plangintzaren aurreikuspenen arabera hustu behar diren higiezinak legezko egoiliarren beste eskubide batzuen titular guztiak ere.

Xede horietarako, katastroko eta erregistroko datuez gain, benetako jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da. Zerrenda horri eraginpean dauden finken egungo egoerari

* Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por estas Normas Subsidiarias.

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Artículo 34. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1. Planes especiales y parciales.

* Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas en el mismo, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

* Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

— Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

— Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como, en su caso, para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

— Delimitación, en su caso, de las correspondientes unidades de ejecución.

Si se trata de unidades de ejecución en suelo urbano, se definirá, además, la edificabilidad urbanística ponderada, o, en su caso, los criterios para su determinación en el correspondiente proyecto de gestión.

— Los planes especiales y parciales de iniciativa particular deberán cumplimentar además los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance y características que se exponen a continuación:

— Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual

buruzko plano gaineratu beharko zaio. Gainera, jabe bakoitzari esleitutako azalerak adierazi beharko dira, baita bakoitzaren helbidea ere, jakinarazpenen ondorioetarako.

— Hala dagokionean, egoiliarrek birkokatzearen inguruko erantzukizunak zehaztea.

— Urbanizatzailearen eta udalaren artean eta haren eta orubeen geroko jabeen artean ezarri beharreko konpromisoak, besteak beste, eremuko urbanizazioaren kontserbazioari buruzko berariazko aipamena barne.

2. Xehetasun azterketak.

Antolamenduko irudi horren berezko edukiaz eta kasu bakoitzean proiektu honek edo proiektua garatzen duen plangintza xehatuak finkatzen dituzten zehaztapen partikularrez gain, xehetasun azterketek honako irizpide hauek beteko dituzte:

* Aurrez mugatutako egikaritze unitateekin bat egiten duten lurralde eremuen antolamendua garatu edo birdoitzen duten xehetasun azterketek, baldin eta erreferentziako plangintza xehatuak behar adina zehaztu ez badu, lursail eraikigarriei esleitutako hirigintza aprobetxamendua zehaztu beharko dute aipaturiko plangintza xehatuak eta proiektu honek horren inguruan xedatutako esparru arauemailearen barruan.

* Halaber, aurreko atalean aipatzen diren plan berezi eta partzialetarako gainerako zehaztapenak gehituko dira, baldin eta aurretik behar adinako zehaztasunarekin definitu ez badira. Eta, behar izanez gero, baita hiri zerbitzuen sareen trazaduren eskemak eta ezaugarriak ere.

* Partikularrek sustatutako xehetasun azterketek bi alderdi hauek jaso beharko dituzte euren dokumentazioan: Batetik, eraginpean dauden jabeen identifikazioa; eta bestetik, bertatik atera behar diren legezko egoiliarren identifikazioa. Ekimen partikularreko plan partzialetarako eta berezietarako ezarritako baldintzak hartu beharko dira aintzat.

35. artikulua. Garapen plangintzako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak.

1. Garapen plangintzak ingurumen baldintzak kontuan hartu eta Ingurumenaren Eraginaren Baterako Ebaluazioaren 5. atalean zehaztutako inpaktuak zuzentzeko hartuko diren neurriak justifikatu beharko ditu, azterketa horren 6. atalean adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileekin bat etorriz.

2. Garapen plangintzak eta plangintzaren ondoriozko lanen exekuzio proiektuak ikuskapen, zaintza eta informazio programa bat izan beharko du Arau hauen Zazpigarren Tituluko 4. Kapituluaren finkatutako edukiekin. Obra zuzendaritzak programa hori betetzen dela justifikatu beharko du urbanizazioa hartzeko edo lehenengoz okupatzeko lizentzia emateko.

3. Aurrekontuan sar daitezkeen neurriak obra unitate gisa sartuko dira, proiektuetan dagokien partida ekonomikoarekin batera, eta aurrekontuan sartu ezin direnak, berriz, Baldintza Teknikoen Agirian sartuko dira.

4. KAPITULUA. PLANGINTZA OROKORRA GAUZATZEA

36. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Bai Plan honetan eta bere garapena sustatzen duen plangintzan jasota dauden antolamenduko aurreikuspenak indarreko hirigintza legerian eta plan horietan beraietan xedatutakora egokituko dira.

de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

— Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

2. Estudios de detalle.

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle se adecuarán a los siguientes criterios:

* Los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.

* Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

* Los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

Artículo 35. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el planeamiento de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta los condicionantes ambientales y justificar las medidas adoptadas para la corrección de los impactos identificados en el apartado 5 del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, de acuerdo con las medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el apartado 6 de dicho estudio.

2. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de ejecución de obras que de él se deriven deberá incluir un programa de supervisión, vigilancia e información con los contenidos establecidos en el Capítulo 4 Título Séptimo de las presentes Normas, cuyo cumplimiento deberá justificarse por la dirección de obra como condición necesaria para la recepción de la urbanización o la concesión de la licencia de primera ocupación.

3. Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse, se incluirán en el Pliego de Condiciones Técnicas.

CAPITULO 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 36. 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.

2. Baldin eta hirigintza antolamendua gauzatzeak berarekin bateraezinak diren higiezinak okupatzen dituzten eta/edo haietan kokatuta dauden legezko egoiliarak eta jarduneko ekonomia jarduerak kanpoan uztea eskatzen badu, birkokapen kontuen gainean indarrean dagoen hirigintza legeriak xedatutako bete beharko da.

3. Aurretik zegoen eta orain finkatzen den plangintzan jasotako aurreikuspenak betetzeko, hain zuzen ere, Plan Orokor honetan eta aurreko plangintzan zuzkidura publikora bideratutako lurak erosteari eta jabari publikora transmititzeari buruzko aurreikuspenak betetzeko, plangintza honetan eta indarrean dagoen legedian, uztailearen 4ko 1.093/97 Errege Dekretua barne, finkatutako irizpideak bete beharko dira.

37. artikulua. Hiri lurreko hirigintza antolamendua gauzatzeko araubidea.

1. Hirigintza antolamendua gauzatze modalitateak.

Hiri lurrean aurreikusitako hirigintza antolamendua indarreko legerian araututa dauden eta, planteatutako helburuak lortzeko asmoz, kasu bakoitzean egokituz jotzen diren jarduketak ereductara egokituko da.

2. Jarduketa isolatuak.

A. Jarduketa isolatuaren erregimenera atxikita egongo dira jarduketa isolatutzat hartzeko indarreko legerian xedatutako eskakizunak betetzeagatik haiei Plan honetan, bere garapenerako sustatzen den plangintzan edo aurreikusitako antolamendua gauzatze fasean lotzen zaizkien orubeak eta lursailak eta baita modu osagarrian edo aldi berean dagokion eraikuntza proiektuaren formulazioari eta izapidetzeari lotzen zaizkien ere.

B. Testuinguru horren barruan eraikuntza jarduketa udalari hornidura publikotarako lurak lagatzearekin osatu behar denean, sustatu eta onartu beharreko birpartzelazio proiektuaren esparruan edo helburu hori lortzeko egokituz jotzen den legezko beste edozein mekanismoren bitartez gauzatuko da lagapena, eraikuntza proiektua izapidetzearekin eta/edo derrigorrezko udal lizentzia ematearekin batera edota horren osagarri gisa.

2/2006 Legearen 136. artikuluan aurreikusitako barne birpartzelazioa honako kasu hauetan aplikatu ahal izango da: Zatitugabekoen egoeretan edo gutxieneko lursailaren ordenantzako baldintzak betetzeko hainbat lursail elkartu behar direnean.

C. Modu berean jokatu da eraikuntza jarduketa urbanizazio kargak gauzatu eta ordaintzearekin osatu behar denean, komeni den kasuetan urbanizazioko obra osagarrien proiektua formulatzearen kalterik gabe.

D. Edozein kasutan, udal lizentzia hori ematea lagapen hura aurretik eta/edo aldi berean formalizatzearen baitan eta karga horiek aurretik edo aldi berean gauzatu eta ordaintzearen baitan egongo da, xede horretarako egokituz jotzen diren berme edo abalak finkatzea barne.

3. Hornidura jarduketak.

A. Hornidura jarduketa deiturikoen erregimenera atxikita egongo dira eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri lur finkatugabetzat jotzeko indarreko legerian xedatutako eskakizunak betetzeagatik eta zuzkidura karga kentzeko xedea izateagatik haiei Plan honetan, bere garapenerako sustatzen den plangintzan edo aurreikusitako antolamendua gauzatze

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.

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, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio.

Artículo 37. 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 y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

2. Actuaciones aisladas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como tal, 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.

B. Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada bien en el marco del proyecto de reparcelación 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.

La reparcelación interior prevista en el artículo 136 de la Ley 2/2006, podrá ser aplicada tanto a situaciones de proindivisión como cuando sea necesaria la agrupación de diversas parcelas para cumplir las condiciones de la ordenanza de parcela mínima.

C. 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.

D. 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 urbanística ponderada y estando dirigidas al levantamiento de la correspondiente carga dotacional, se vincu-

fasean lotzen zaizkien lurak eta lursailak eta baita modu osagarrian edo aldi berean dagokion eraikuntza proiektuaren formulazioari eta izapidetzeari lotzen zaizkienak ere.

B. Baldin eta planteatutako antolamendua gauzatzeko asmoz egokitzen jotzen bada birpartzelazio proiektua egitea, aurrez mugatuko da proiektuaren xede izan behar duen egikaritze unitatea.

Hura prestatzea eta onartzea eta, hala dagokionean, urbanizazioko obra proiektua prestatzea eta onartzea, eraikuntza proiektuaren aurretik eta eraikuntzarako udal lizentzia eman aurretik egin behar dira.

C. Aipaturiko birpartzelazio proiektuak eta urbanizazio obrak prestatu eta onartzea beharrezkoa izango ez balitz, Liburu honetako 23. artikuluan xedatutako betebeharrak eraikuntzarako udal lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean bete beharko dira.

4. Jarduketa integratuak.

A. Jarduketa integratuen erregimenera atxikita egongo dira, indarreko legerian xedatutako baldintzak betetzeagatik, Plan honetan, hain zuzen ere bertan mugatutako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan, bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua edo Hiritartzeko Jarduera Programan sartzen diren edota atxikitzen diren lurak.

B. Jarduketa mota horri atxikitako eremu bakoitzean dagokion Hiritartzeko Jarduera Programa gauzatu da.

C. Motibatzen duten arrazoiak zorroztasunez justifikatu eta azaldu ondoren, Programa izapidetzen denean, bere xede den eta aurretik hirigintza plangintzan mugatu den eremuaren mugapena birdoitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek zerikusia izan dezakete dokumentu honen sustapena dela-eta eragindako, detektatutako eta/edo ezagututako lurren baldintza fisikoekin, titulartasunekoekin, etab.

Edozein kasutan, birdoitzearen egokitasuna indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideekiko egokitzapenaren behar bezalako balorazioaren eta justifikazioaren baitan egongo da.

D. Oro har, eremu horietan integratutako egikaritze unitateak lehen aipaturiko Programak mugatuko ditu. Mugapen horretan sartuko da aipaturiko unitateetan integratutako eta atxikitako lurren identifikazioa. Halaber, Programak finkatuko du egikaritze unitate bakoitzaren jarduketa sistema.

Edozein arrazoirengatik erabaki horiek guztiak hirigintza plangintzak hartutakoak badira, aipaturiko Programak birdoitu ahal izango ditu.

E. Kontuan hartu gabe planteatutako hirigintza antolamendua gauzatzeko zer jarduketa mota erabiltzen den, haren xede diren eremuan sartuta edo atxikita egongo dira, kasu bakoitzean eta euren ezaugarriak erreparatuta, tokiko hornidura publikoen estandarren arloko indarreko legerian xedatutako baldintzak betetzeko behar diren lurak, landaredia arloan aurreikusitakoa barne.

F. Aipaturiko irizpideak aplikatzearen ondoriozko egikaritze eremuak jarraituak edo etenak izan daitezke.

lan 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 23 de este Libro 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 incluidas 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.

E. Cualquiera que sea el tipo de actuación mediante el que se ejecute la ordenación urbanística planteada, se entenderán 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.

F. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

G. Izaera orokorreko eta lokaleko hornidura publikotarako lurak lortzeko aipaturiko hirigintza legerian xedatutakoa bete beharko da.

Oro har, aipatu zuzkidurako lursailen hirigintza garapenak gauzatzeari dagokionez, lur horiek lagapenaren bidez eskuratuko dira.

Beharrezkoa den bakoitzean desjabetzea erabiliko da, bereziki xede horretarako lurak lehen aipaturiko ezein jarduketa motatan integratzen edo atxikitzen ez badira.

38. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko hirigintza antolamendua gauzatzeko araubidea.

1. Lursail sailkatuetan lurzoru urbanizagarri sektorizatua gisa planteatutako hirigintza antolamendua Plan honetako Arau Partikularretan eta arau horietan sustatu beharreko garapen plangintzan xedatutakoaren arabera gauzatu da.

Testuinguru horretan eta ordenazio xehatuko mailarekin mugatu eta identifikatu dira jarduketa integratuko esparruak.

Esparru horietako bakoitza bertan txertatu behar diren lursailak eta berari atxiki beharrekoak osatuko dute, hain zuzen ere, Hiritartzeko Jarduera Programaren xede izan behar dutenek.

2. Motibatzen duten arrazoiak zorroztasunez justifikatu eta azaldu ondoren, Programa izapidetzen denean, bere xede den eta aurretik hirigintza plangintzan mugatu den eremuaren mugapena birdoitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek zerikusia izan dezakete dokumentu honen sustapena dela-eta eragindako, detektatutako eta/edo ezagututako lurren baldintza fisikoekin, titulartasunekoekin, etab.

Edozein kasutan, birdoitzearen egokitasuna indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideekiko egokitzapenaren behar bezalako balorazioaren eta justifikazioaren baitan egongo da.

3. Oro har, unitateak lehen aipaturiko Programan mugatuko dira. Mugapen horretan sartuko da aipaturiko unitateetan integratutako eta atxikitako lurren identifikazioa. Halaber, Programak finkatuko du egikaritze unitate bakoitzaren jarduketa sistema. Edozein arrazoiengatik erabaki horiek guztiak edo bakarren bat hirigintza plangintzak hartutakoak badira, aipaturiko Programak birdoitu ahal izango ditu.

4. Aurreko atalean xedatutakoaren kalterik gabe, izaera orokor eta lokaleko hornidura publikotarako lurak lortzeko, aipaturiko hirigintza legerian xedatutakoa bete beharko da eta desjabetze bidez jokatuko da beharrezkoa dela uste den bakoitzean, batik bat jarduketa integratuko eremuetan sartuta edo horiei atxikita ez badaude.

39. artikulua. Lurzoru Urbanizaezinean plangintza gauzatzeko araubidea.

1. Hornidura publikotarako lurak lortzea.

Oro har, eta indarreko legerian xedatutako irizpideen arabera beste tratamendu mota baten xede izan litezkeen salbuespenen kalterik gabe, bai Plan Orokor honetan, bai plangintzan eta bai horren garapenean egiten diren proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta hornidura publikotara zuzendutako lurak desjabetze bidez lortuko dira.

G. 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 38. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1. La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes 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.

Artículo 39. 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. Lurzoru urbanizaezineko partzelazioak.

A. Oro har, lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursailen partzelazio edo segregazioek dagokien udal lizentzia lortu beharko dute aurretik. Udal lizentzia gaiaren inguruko indarreko legerian, Plan honetan eta plan horren garapenean egiten den plangintza berezian xedatutako irizpide eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da.

B. Eraikuntza, erabilera eta jarduera baimenduak zenbait eremu eta lurretan ezartzeko, kasu bakoitzean eskatzen den gutxieneko lursaila izateko baldintza bete beharko du. Lursaila aipaturiko eraikuntza eta erabilerei lotuta geratuko da xede guztietarako –erregistroa, etab.–.

C. Edozein delarik euren helburua, Plan hau onartu ondoren egin nahi diren segregazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen erabilerei edo baso erabilerei lotutako lursailak, horien erabilera osagarriak barne, espazioan eteten diren lursailak osatutakoak izan daitezke. Nolanahi ere, erabilera horien eta erabilera horiei lotutako eraikuntza eta instalazioen ezarpena espazio jarraitutasuneko zenbait baldintza betetzearen baitan badago, haiei lotutako lurren segregazioa baldintza horiek betetzen direla egiaztatzen denean soilik baimendu ahal izango da.

* Aipaturiko lurzoruan baimendutako erabilerekin lotutako lursailak jarraitutasuna izan behar dute, gutxienez, Plan honetan, bere garapenean formulatzen den plangintzan edo horretarako baimena ematen den unean xedatutako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den zatian, bai haiei lotu beharreko lurren azalerari nahiz beste kontu batzuei dagokienez. Eremu jarraitu horretan kokatu beharko da baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

D. Ezin izango dira gauzatu euren azalera Plan honetan araututako gutxieneko azalaren mugaren azpitik uztea eragiten duten erabilera eta/edo eraikuntza baimenduei lotutako lursailen segregazioak. Aurrekoak baino azalera handiagoko mugen murrizketa eragiten duten segregazioak ere ezin izango dira gauzatu, baldin eta haien baimena izaera orokorarekin xedatutako gutxieneko azalera baino handiagoko lurrekin lotura izatearen baitan badago.

E. Plan Orokor hau onartu baino lehen eraikitako eraikinei atxikita dauden eta kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen gutxieneko lursailaren edo eraikitako hirigintza eraikigarritasunerako behar den lursailaren baldintzak betetzen ez dituzten lursailak kasu bakoitzean baimendutako egoeran finkatzen dira. Proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira eraikin horietan. Lursail horietan, ordea, ezin izango da segregaziorik egin.

F. Plan hau onartu eta indarrean sartu ondoren lurzoru urbanizaezinean egiten diren segregazioak, artikulua honetan xedatutakoaren aurka, ez gauzatutakotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartze aldera. Horregatik, eskatzaileak bakar gisa jarri beharko du jatorrizko lursail nagusia edo, baimena izateko aukera badu, partzelazio lizentzia eskatu beharko du aurretik, Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera.

2. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

A. Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

B. La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos –registrales, etc.– vinculada a las citadas edificaciones y usos.

C. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

* Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria o a usos forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos. En todo caso, siempre que la implantación de algunos de esos usos, así como de las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione a la cumplimentación de determinadas condiciones de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse la cumplimentación de dichas condiciones.

* Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para la cumplimentación de las condiciones mínimas establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

D. No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados en este Plan a los efectos de su implantación. Y tampoco segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

E. 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 parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se consolidan en el estado autorizado en cada caso. En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

F. Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

40. artikulua. *Urbanizazio lanen proiektuak.*

Kasu bakoitzean egin beharreko urbanizazio lanak hiri-gintza plangintzan xedatutako aurreikuspenen garapenean honako proiektuetakoren batean zehazten direnak izango dira:

1. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio proiektuak.

2. Urbanizazio lanen proiektu osagarriak, aipaturiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1. artikuluan araututakoak, jarduketa isolatuetan behar diren urbanizazio lanak zehazteko asmoz sustatutakoak.

3. Aipaturiko Legearen 195.2. artikuluan araututako gainerako obra proiektuak.

Plan honetan edo bere garapenean sustatutako plangintzan mugatutako jarduketa integratuko eremuak eta/edo egikaritze unitateak, aurreko «1» atalean aipaturiko proiektuen xede izango dira, oro har.

Hornidura jarduketan xede diren eremuak, non zehaztu eta egin gabeko urbanizazio obrak dauden, aurreko «1» eta «2» ataletan aipatutako urbanizazio proiektuen edo urbanizazioko obra proiektu osagarrien xede izango dira, haien garrantziaren arabera.

Jarduketa isolatuen xede diren eremuak, non zehaztu eta egin gabeko urbanizazio obrak dauden, aurreko «2» atalean aipatutako urbanizazioko obra proiektu osagarrien xede izango dira.

Obra publikoak, hain zuzen ere, sistema orokor eta lokalen sarean integratutako hornidura publikoak lehen aipaturiko edozein proiekturen bitartez zehaztu eta landu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, «3» atalean aipatutako proiektuak sustatu ahal izango dira aipaturiko obra eta/edo hornidurak jarduketa integratuko eremuetan eta/edo egikaritze unitateetan txertatzen badira, baldin eta bere ezaugarriek eta izaerak euren tratamendu berezitua justifikatzen badute eremu horietarako aurreikusitako gainerako urbanizazio obretatik berezita.

Bide-azpiegitura berrien proiektuak Ingurumenaren Eraginarekin Baterako Ebaluazioaren Azterketaren menpe egongo dira, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Legearekin bat etorriz. Azterketa horren bidez, aplikatu beharreko neurri babesleak eta zuzentzaileak finkatuko dira.

41. artikulua. *Antolamendua egokitzeko mugak urbanizazioko obra proiektuen arabera.*

Aurreko atalean aipatutako urbanizazioko obra proiektuek espazio libretarako, komunikaziotarako eta zerbitzu azpiegituretarako hornidura elementuen antolamenduko konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak birdoitu ahal izango dituzte eta, behar izanez gero, hiri lurlean eta lurzoru urbanizagarrian plangintzak hornidura horietarako xedatutako zonabandak zehaztu eragingo diote, hurrengo atalean jasotako salbuespenekin. Zentzu horretan, plangintzan zehaztutako zerbitzutarako azpiegitura sarean trazadura eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela ulertuko da eta, horregatik, haiek behin betiko zehaztea, gauzatzekotan ere, urbanizazioko obra proiektuen bitartez gauzatu da.

CAPITULO 5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 40. *Proyectos de obras de urbanización.*

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:

1. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

2. 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.

3. Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados en este Plan o en el planeamiento promovido en su desarrollo, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1».

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 en los anteriores apartados «1» y «2».

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 «2».

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 anteriormente.

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado «3» 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.

Los proyectos de nuevas infraestructuras viarias se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que corresponda según la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del Medio Ambiente del País Vasco, a través del cual se determinarán las medidas protectoras y correctoras que deban aplicarse.

Artículo 41. *Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.*

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. 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.

Hiri lurrean eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko atalean aurreikusitako birdoitzeak ezin izango dira hedatu lursail erai-kigarrietako eta espazio libre konputagarrietako zonabanatze xehatura. Ez dira ezarriko plangintzan aurreikusita ez dauden bideko elementuen irekieran eta ezta haien ezabatzean ere.

Bide komunikazioko sistema orokorrari eta lokalari dago-kienez, urbanizazioko obra proiektuek kasu bakoitzean erabil daitekeen mugikortasun modu desberdinetara (oinezkoak, bizi-kletak, autoak) zuzendutako espazio espezifikoak identifikatu ahal izango dituzte dagokion bide zerrendaren barruan eta baita espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia ere. Horrek ez du aldatuko hirigintza antolamendua, bere zeregina aipatu-tako bide zerrenda identifikatzea baita, oro har.

42. artikulua. Urbanizazio lanen gutxieneko baldintza teknikoak.

Urbanizazioko obra proiektuak hirigintza plangintzako eta Ordenantza Orokorrerako indarreko legezko xedapenetan fin-katutako irizpideetara eta baldintza tekniko eta materialetara egokituko dira.

Urbanizazioko obra proiektuek Arau hauetako seigarren tituluan eta zazpigarren tituluko 4. kapituluan xedatutako edu-kiak aintzat hartuko dituen ikuskapen, zaintza eta informazio programa izan behar dute. Obra zuzendaritzak programa hori betetzen dela justifikatu beharko du, udalak urbanizazioa har-zeko nahitaezko baldintza baita hori.

Behar adina espezifikazio egin ezean, udal zerbitzu tekni-koek kasu bakoitzean aplika daitezkeen baldintzak zehaztuko dituzte udal sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarrekin bat etorri eta obren sustatzaileak horretarako gidalerroak eskatu beharko ditu proiektua egiteko lanei ekin aurretik.

Proiektuen eduki formala aipaturiko legezko xedapenetan eta Ordenantza Orokorreretan finkatutakora egokituko da eta planteatutako proposamenen ondoriozko urbanizazioko kotak eta sestrak koordinatu digitalizatu egokien bitartez planteatu beharko dira.

6. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEA

43. artikulua. Hiri lurrean eraikitzea.

1. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eska-kizuna.

— Ezin izango dira inolaz ere eman hiri lur gisa sailkatu-tako Hirigintza Eremuetan sartutako lurretan eraikuntza berriak egiteko lizentziak, baldin eta proposamenak gauzatzeko nahi-taezko baldintza bada plangintza xehatua edo xehetasun azter-keta egitea.

Baldin eta dagokion Arau Partikularrean irizpide murriztai-leagoak ezartzen ez badira, aipaturiko garapen plangintza for-mulatzea aurreikusten den eremuetan aurretik dauden eraikun-tzek udal lizentzia behar izan dezakete behar bezalako segurtasun eta osasungarritasun baldintzetan erabili eta man-tenzeko behar diren lanak egiteko eta jarduerak mantentzeko. Nolanahi ere, obra eta/edo jarduera horiek eremurako finkatu-tako hirigintza araubidearekin bat badatoz soilik emango da baimena eta, edozein kasutan, behin-behineko erabilerak bai-mentzeko indarreko legerian xedatutako baldintzetara egoki-tuko da.

En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables ni de los espacios libres computables. Igualmente no se establecerán ni en la aper-tura ni en la eliminación de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

En relación al sistema tanto general como local de comuni-cación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movili-dad (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 ordena-ción urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 42. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes en el planeamiento urba-nístico, y en las Ordenanzas Generales.

Los proyectos de obras de urbanización deberán incluir un programa de supervisión, vigilancia e información que res-ponda a los contenidos establecidos en el Título sexto y Capítulo 4 del Título séptimo de las presentes Normas, cuyo cumplimiento deberá justificarse por la dirección de obra como condición necesaria para la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios téc-nicos 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, debiendo el promotor de las obras solicitar, con ante-rioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

El contenido formal de dichos proyectos se adecuará asi-mismo a lo dispuesto en las referidas disposiciones legales y Ordenanzas Generales, debiéndose plantear las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

CAPITULO 6. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 43. Ejecución de la edificación en suelo urbano.

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

— En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edi-ficación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos clasifi-cados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formu-lación de planeamiento pormenorizado o de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se esta-blezcan 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 correspon-dientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y manteni-miento 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 urba-nístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la auto-rización de usos provisionales.

Testuinguru horretan, bizitegi erabileretarako baimena erabilera horietara zuzendu aurretik zeuden eraikinetara mugatuko da.

— Dagokien ordenazio xehatua duten lursailek hirigintza plangintzan zehaztuta izan behar dituzte fatxada guztien lerro-kadurak, garaierak, solairu kopurua eta eraikin hondoa eta baita lurzoru urbanizatuan eraikuntza bermatzeko sestrean kotak ere, dagozkien urbanizazio lanak egin ondoren orubetzat jo ahal izateko.

Udalak ukatu egingo du eraikitze lizentzia aipaturiko baldintza guztiak betetzen ez direnean eta aurretik xehetasun azterketa edo dauden hutsuneak betetzeko egokitzat jotzen den hirigintza dokumentua izapidetzea eskatuko da.

2. Hirigintzako eta onurak eta kargak banatzeko eskakizunak betetzea.

— Ezin izango da ez lizentzia eskatu eta ez eman jarduketa integratuen eta/edo egikaritze unitateen xede diren eremuetan dauden lursailetan eraikin berriak egiteko, harik eta, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen ez diren bitartean:

a) Dagokion Hiritartzeko Jarduera Programa egin eta behin betiko onartzea.

b) Lursaila dagoen egikaritze unitatearen onurak eta kargak birbanatzeko proiektua egin eta behin betiko onartzea.

c) Kasu bakoitzean urbanizazio lanak finkatzeko eta gauzatzeko behar den proiektua egin eta behin betiko onartzea.

d) Urbanizazio lanak aurrez egitea, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarriak erreparatuta, lan horiek eta eraikuntza-koak aldi berean egiteari egoki iriztearen kalterik gabe. Kasu horretan, aldi berean egiteko baimenari egokitzat jotzen dituen bermeak finkatzeko baldintza jar diezaioke udalak.

Harik eta baldintza horiek guztiak betetzen ez diren bitartean, lur eta lursailek orubetzat jotzeko behar diren baldintzak ez dituztela betetzen ulertuko da.

Ezin izango da ez lizentzia eskatu eta ez eman aurretik dagoen eraikigarritasun haztatua handitzea eragiten duten lanak egiteko, aurrekoen ordezkio eraikin berriak eraikitzea barne, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri lur finkatugabe gisa sailkatutako lursailetan, harik eta honako baldintza hauek betetzen ez diren bitartean:

a) Lursaila dagoen egikaritze unitatearen onurak eta kargak birbanatzeko proiektua behin betiko onartzea.

b) Kasu bakoitzean urbanizazio lanak finkatzeko eta egiteko behar den proiektua behin betiko onartzea.

c) Aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez den kasuan, Dokumentu honetako 23. artikuluan jasotako betebeharrak aurretik edo aldi berean betetzea, dagozkion berme eta abalak gordailuan uztea barne.

— Eraikuntza jarduketa isolatueta atxikitako eraikuntza berrietarako udal lizentzia ematea haiek zehaztu eta egiteko beharrezkoa den urbanizazioko obra osagarrien proiektua aurretik edo aldi berean egin eta onartzearen baitan egongo da.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

— 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.

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.

— 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.

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:

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 23 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.

— 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.

Oro har, aipaturiko urbanizazio lanak eraikuntzako enburekin egingo dira. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarriak erregulatu, udalak urbanizazio eta eraikuntza obrak aldi berean egiteko baimena eman dezake, komenigarritzat jotzen dituen bermeak esleitzeko baldintzarekin.

3. Lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasi eta bukatzeko epeak.

— Egikaritze unitateetan eta/edo jarduketan integratuko eremuetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko epea bi (2) urtekoa izango da dagokion ordenazio xehatua onartzen denetik kontatzen hasita.

— Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen ez diren egikaritze unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasteko epea bi (2) urtekoa izango da onura eta kargen birbanaketa proiektua onartzen denetik kontatzen hasita.

— Jarduketa integratuen xede diren eremuetan dauden egikaritze unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatzeko eta eraikuntzari hasiera emateko epea kasu bakoitzean Hiritartzeko Jarduera Programan finkatutakoa izango da.

— Lursail industrialen kasuan, epeak enpresa koiunturara egokitu ahal izango dira.

— Baldin eta aurrez zehaztuta ez badaude, proiektatutako eraikuntzaren obrak hasierako, gehienezko etenaldiko eta amaierako epeak udal lizentzia ematen den unean finkatu ahal izango dira.

— Epe horiek eraikuntzaren osagarri gisa eta aldi berean egin behar diren urbanizazio lanen arabera finkatuko dira.

— Bestalde, baldin eta plangintza xehatua egitea erabakitzen bada, plangintza horrek finkatuko du lizentziaren eskaeratik egiteko epea eta, hala dagokionean, proiektatutako eraikuntzak hasi eta bukatzekoa.

4. Hiri lur gisa sailkatuta dauden eta plangintza berezia egitea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinetan lanak egitea eta jarduerak gauzatea.

— Oro har, dagokion plan berezia egin eta onartzen ez den bitartean, aipatutako eremuetan lehendik dauden eraikuntzek, baldin eta adostu zirenean indarrean zegoen hirigintza antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101-3.c» artikuluan aipatzen diren lehendik dauden eraikuntzen izaera izango dute.

— Plan berezia onartzen ez den bitartean, aipatutako eraikuntzetan ezin izango da egin ordeztzeko, altxatzeko, handitzeko edo hirigintza aprobetxamendua handitzeko obrarik. Mantentzeko, kontserbatzeko eta beraietan erabilerak eta jarduerak garatzeko behar diren lanak egin ahal izango dira eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izango da beraietan araututako behin-behinekotasun baldintzetan.

5. Sistema orokorren sareko hornidura publikoak garatea eta gauzatea.

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.

— 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 dos (2) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

— 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.

— 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.

— En las parcelas industriales esos plazos se podrán adecuar a la coyuntura empresarial.

— Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

— Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

— Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento pormenorizado, 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.

— Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101-3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

— En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades, igualmente podrá autorizarse 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.

Sistema orokorren sarean txertatutako hornidura publikoak garatzea eta gauzatzea indarreko legerian eta bere garapeneko hirigintza plangintzan gai horren inguruan xedatutako irizpide-etara egokituko da, Plan hau barne hartuta.

44. artikulua. Hiri urbanizagarrian eraikitzea.

Harik eta plangintza xehatua onartzen ez den bitartean, horrela sailkatutako eremuetan lehendik dauden eraikinek honako erregimen hau izango dute:

1. Ez dira ordenazioz kanpokotzat joko, baldin eta eraikitako garaian indarrean zegoen hirigintza antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren.

2. Eraikuntza horietan ezin izango da ordeztzeko, altxatzeko, handitzeko edo hirigintza aprobetxamendua handitzeko obrarik egin, baina mantentzeko, kontserbatzeko eta beraietan erabilerak eta jarduerak garatzeko behar diren obrak egin ahal izango dira.

Halaber, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzeko baimena emango da, artikulua horietan araututako behin-behinekotasun baldintzetan.

Han mugatutako jarduketa integratuko eremu bakoitzaren plangintza xehatuak eta Hiritartzeko Jarduera Programak eraikuntza lizentziak eskatzeko epeak eta, hala dagokionean, lehen aipaturiko obrak hasi eta bukatzekoak zehaztuko dituzte.

45. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzea eta baimendutako jarduerak ezartzea.

Lurzoru urbanizaezinean jarduerak ezartzea eta eraikuntzak eta obrak egitea gaiaren inguruko indarreko legezko xedapenetan, Plan Orokor honetan eta bere garapenean sustatzen den plangintzan xedatutakora egokituko dira.

1. Landa erabileren eta obra publikoei lotutako erabileren ezarpena.

Aipaturiko erabilerak ezartzeak sektoreko legeria aplikagarria egokitzen dela egiaztatzen duen ziurtagiria eskatuko du, Administrazio eskudunaren erakundeak emandakoa. Ez dute baldintza hori bete beharrik profesionalizatu gabeko nekazaritza ustiapeneko erabilerak. Erabilera horiek ezartzeko nahikoa da udal lizentzia zuzenean eskatzea.

2. Beste erabilera baimendu batzuen ezarpena.

2.1. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikinetan.

Plan honetan bertan eta bere garapenean sustatzen diren plangintzan eta proiektuetan jasotako salbuespenekin, eraikin horiek finkatutzat joko dira euren baldintzatzaileekin —eraikuntzaren ezaugarriak; lursail lotetsia; mugetarako distantziak; etab.—, baldin eta eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza araubidearekin bat etorri eta behar zen udal lizentzia lortu ondoren eraiki baziren. Txabolak, teilapeak, eranskin prekariorak eta ingurunea itsusten duten gainerako elementuak ez dira eraikintzat hartuko.

Eraikin finkatu horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko erabili ahal izango dira eta, baldin eta aurkakoa berariz adierazten ez bada, ez da beharrezkoa izango eraikuntza berrietarako xedatutako baldintzak betetzea —gutxieneko lursaila; distantziak; eraikigarritasuna; etab.—.

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 44. Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.

En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos así clasificados tendrán el siguiente régimen:

1. No se entenderán declaradas fuera de ordenación, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente.

2. No podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico, pudiendo ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

Igualmente, se 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.

El planeamiento pormenorizado y 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.

Artículo 45. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

La 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.

1. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

2. Implantación de otros usos autorizados.

2.1. 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 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. Las chabolas, tejavanos, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno no serán consideradas 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.—.

Erabilera horietarako baimena indarreko hirigintza legerian eta gainerako xedapen aplikagarrietan araututako irizpide eta izapideetara egokituko da eta indarreko hirigintza plangintzan, Plan hau barne, xedatutako baldintzak betetzearen baitan egongo da, bereziki eraginpeko ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari dagokionez eta dauden eranskin, txabola eta instalazioak eraisteari dagokionez, horiek bertan uzteak dakarren nariadurarekin bukatzeko asmoz.

2.2. Eraikin berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen jarduera ezlandatarretarako eraikin berrietan erabilera berriak –interés publikoko erabilerak (ekipamendutarako eta hirugarren sektoreko erabilerak; zerbitzu pribatuertarako azpiegiturak; etab.)– ezartzeko eraikigarritasun, eraikuntza eta erabilera baldintza espezifikoko zehazten dituen plan berezia formulatu eta onartu beharko da.

Espediente indarreko legerian finkatutako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal den guztietan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.5.a» artikuluan aurreikusitako jarduketaren interes publikoa aitortzeko behar diren jarduketak txertatuko dira bere izapidean. Helburu horrekin, Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da aipatutako aitorpena egin dezan.

Nolanahi ere, eremuan ohikoak diren eta euren ezarpenarako baimena eskatzen den erabilera onargarriekin Hirigintza Arau hauetara xedatutako bereizketa baldintzengatik erabat edo partzialki bateraezinak diren landa erabilerak –edo horien osgarriak– ezartzeko beste lizentzia eskaera batzuen ondoriozko baldintzen baitan egongo da baimena ematea eta ezartzea.

3. Lehendik dauden eraikinak.

Lehendik dauden eraikinak dira, udal lizentzia lortu ondoren, eraikitzeke unean indarrean zegoen hirigintza araubidean finkatutako irizpideen arabera eraiki zirenak, lehen aipaturiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan xedatutakora egokitzen direnak, aurrerago ez daudenak eta ondorengo artikuluan xedatutakoaren arabera ordenazioz kanpo deklaratu ez direnak.

Eraikin horietan edozein jarduera mota planteatzen den bakoitzean, obrak egiteko nahiz jarduerak garatu edo ezartzeko, honako puntu hauek egiaztatatu eta justifikatu beharko dira:

3.1. Eraikina lehendik dagoela eta eraikitako unean indarreko hirigintza araubidearen arabera eraiki zela, zegokion udal lizentzia lortu ondoren.

3.2. Bere kokapena, kontserbazio egoera, ezaugarri formalak (oinplano okupazioa, lerrokatadura, garaiera, solairu kopurua, etab.) eta hirigintza eraikigarritasuna.

3.3. Erabilera eta jarduera batzuetarako edo besteetarako zuzentzea, bai orain eta bai iraganean.

Testuinguru horretan, bizitegi erabilerak ezartzea planteatzen den bakoitzean, erabilera horren legezko xedea Plan Orokor hau onartu aurreko aldiaren egiaztatatu beharko da.

Kontu horri dagokionez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldiaren eraikin jakin baten xedea, esplizituki edo inplizituki, bizitegitarako ez den erabileretara eramaten duten erabaki administratiboak hartzen diren guztietan, iraganean erabilerak horiek izan dituela ulertuko da eta ez bizitegi izaerakoak.

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.

2.2. 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.

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.

3. Edificaciones existentes.

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 lo dispuesto 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.

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 los siguientes extremos:

3.1. 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.

3.2. Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

3.3. Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial, se entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.

3.4. Bai eraikina eta bai jarduerak indarreko hirigintza plangintzan eta gainerako legezko xedapenetan ezarritako hirigintza araubidera egokitzea, aplikatu daitezkeen lurralde antolamenduko tresnak barne hartuta.

4. Erregistroko egiaztapenaren eskakizuna.

Hirigintzako Arau hauek lehendik dauden eraikinetan edo eraikin berrietan ohiko erabilerak edo erabilera onargarriak ezartzeko jarduketak baimentzea erabilera horiek lursail azalera jakin bati lotzearen baitan jartzen duten kasu guztietan, lehen erabilerako lizentzia ematea aipaturako lotura formalizatu dela egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztearen baitan egongo da.

5. Ingurumen ebaluazioa.

Lurzoru urbanizazinean baimendutako obra eta jarduketetan, baimendutako jarduerak ezartzekoak barne, ingurumen ebaluazioa egin behar da gaiaren inguruan indarrean dagoen legerian aurreikusitako kasu eta baldintzetan.

46. artikulua. Antolamenduz kanpo dauden edo plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

Oro har eta hala dagokionean berariaz ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, hirigintza antolamenduaren kontraktatzat jotzen dira plangintzan xedatutako hirigintza araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

Desadostasun hori dagoela ulertuko da bai aipaturiko plangintzan berariaz eta modu individualizatuan adierazten den kasuetan eta bai zehaztasun hori izan gabe ere eraikinak eta erabilerak bertan onartu eta xedatutako hirigintza araubidearekin bat ez datozenetan ere.

1. Hiri Lurra eta Lurzoru Urbanizagarria.

Hirigintza antolamenduaren kontraktatzat jotzen dira mantendu ahal izateko hirigintza plangintzan xedatutako aurreikuspenak betetzea galarazten duten eraikin eta instalazioak, esaterako, Plan honetako «5. Planoak» izeneko dokumentuko «V. Hirigintzako egikaritzapena» planoan jasotakoak eta bere garapenean formulatzen diren plangintzako espedienteek zehazten dituztenak.

Testuinguru orokor horretan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.a» artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

a) Jarduketa integratuen araubideko hirigintza garapen berrien xede diren eremuetan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta dagokion ordenazio xehatua Plan Orokor honetan zehazten bada eta haiek Plan Orokorarekin bat ez badatoz.

b) Egiteko epe edo muga jakin bat jartzen zaien hornidura publikoak egiteko aurreikuspenek eragindako lurretan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak.

c) Aurreko lur eta eraikinetan garatutako erabilerak.

Eraikin horietan euren xedearekin bat datozen erabilerarako beharrezkotzat jotzen diren obra eta jarduketak gauzatea bakarrik baimentzen da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko aldian xede hori izan badute.

3.4. 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.

4. 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.

5. 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 46. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.

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.

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.

1. Suelos Urbano y Urbanizable.

Se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y entre ellas las señaladas en el plano «5.5. Ejecución urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan, y las que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

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.

Lehendik daudela ulertuko da jarduketa integratuko araubidean hirigintza garapen berrien xede izan diren eremu hiritar eta urbanizagarrietan ezarritako eraikin, instalazio eta erabilerrak, baldin eta plangintza xehatua formulatzea aurreikusten bada bere ordenazio xehatua zehaztu ahal izateko.

Eraikin horietan euren xedearekin bat datozen erabilerarako beharrezkotzat jotzen diren obra eta jarduketak gauzatzea baitmentzen da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko aldian xede hori izan badute.

Egokitzat jotzen diren salbuespenen kalterik gabe, gainerrako eraikin eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.b» artikuluan araututako desadostasun araubideari atxikita daudela ulertuko da.

3. Lurzoru urbanizaezina.

Plangintzaren aurkakotzat jotzen dira, mantendu behar direla-eta, Plan honetan aurreikusitako hornidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarretarako aurreikuspenak betetzea galarazten duten eraikin eta instalazioak eta euren ezaugarriengatik erabilera debekatuak ezartzera soilik berariaz bidera daitetzkeenak.

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa ingurunean dauden gainerako elementuak, baldin eta horiek mantentzea ingurunea natura, ingurumen eta paisaia baldintza egokietan edukitzeko eta lehengoratzeko kaltegarria bada eta, horregatik, eraitsi egin behar dira.

Antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eta Plan honetan xedatutako zehaztapenen bat betetzen ez duten eraikin eta instalazioei erabat edo partzialki egokitzea eska diezaieke udalak eraikin edo instalazio horiek kokatuta dauden lursailari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia ematearen aurreko edo aldi bereko baldintza gisa.

Eraikin bat existitzen den edo ez ulertze aldera eta finkatuztat edo antolamenduz kanpokotzat jotze aldera, aurreko artikuluko 3. atalean xedatutakoa bete beharko da.

47. artikulua. Hiri lurtean eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea.

Hiri lur gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lur hutsetako plangintzaren ondorengo egikaritzapena oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake udalak, euren garapenerako eskatutako hirigintza proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean. Erabilera horien artean sartzen dira, besteak beste, automobil, autobus eta kamioien apar-kalekuak.

Horretarako, batetik, lurak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du, eraginpeko eremuan duen eraginari buruzko azterketa jasotzen duena, eta, bestetik, eraginpean dauden jabeekin egindako akordioaren kalterik gabe, lurren aldi baterako erabileraren desjabetze espedientea izapidetu.

Lurren erabilera transmititu zaien beste titular batzuei lur horiek erabiltzen uzteko aginduko die udalak, lurren titularrak edo titularrek plangintza aurreikuspenen arabera eraikuntza edo urbanizazio lanei hasiera emateko okupazio eskaera idatziz aurkezten dutenetik hilabete igaro baino lehen.

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.

Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones se entenderán sujetas al régimen de desconformidad regulado en el artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

2. Suelo No Urbanizable.

Se declaran desconformes 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.

Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanos, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

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.

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 3 del artículo anterior.

Artículo 47. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

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.

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.

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.

Udalak bere kontura eraitsi beharko ditu lurretan egin diren eta plangintzaren garapenean egin beharreko obrak oztopatzen dituzten edo haien kostua handitzen duten eraikuntza edo urbanizazio elementu guztiak eta, bestalde, lurren behin betiko urbanizazioan berrerabil daitezkeen aurrez egindako egokitza-pen obrak kostua kendu dezake ordaindu beharreko kalte ordainetatik.

7. KAPITULUA. HIRIGINTZA LIZENTZIEN ARAUBIDEA

1. ATALA. Xedapen orokorrak.

48. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

1. EAELHLko 207. artikuluan xedatutakoaren arabera, honako egintza hauek dute beharrezkoa hirigintza lizentzia lortzea, sektoreko legeria aplikagarriaren arabera bidezkoak diren gainerako baimenen kalterik gabe:

a) Partzelazio eta segregazioak edo edozein lurzoru mota-tako lursail edo finak banatzeko beste edozein egintza, bir-partzelazio proiektuan sartzen ez direnak.

b) Mota guztietako instalazioak eraikitze eta ezartzeko lanak.

c) Mota guztietako instalazioak handitu, eraiki eta ezartzeko lanak.

d) Eraikinaren egiturari, konfigurazio arkitektonikoari edo era guztietako eraikuntza, eraikin eta instalazioen kanpoko itxurari eragiten dioten aldaketa edo berrikuntza lanak.

e) Aurreko antolamendua aldatzen duten edo eraikinak birgaitzeko helburua duten lanak, edozein delarik horien erabilera, lehendik dagoen etxebizitza bi edo etxebizitza gehiagotan zatitzekoak barne.

f) Behin-behinekoz egin beharreko lanak.

g) Eraikuntzaren urbanizazio obra osagarriak.

h) Eraikinak eraistea, hur-hurreko aurri deklaraturako kasuetan izan ezik.

i) Edozein lurzoru motatan egindako lur mugimenduak eta lur erauzketa eta berdinketa lanak.

j) Agregakinak erauztea eta harrobien ustiapena.

k) Isurien metaketa eta paisaia naturalaren ezaugarriak ez dituzten materialen pilaketa paisaia natural hori hondatu edo narriatzen dutenean.

l) Finka itxiturak, hormak eta hesiak.

m) Bideak egitea, aldatzea edo haiei zoladura jartzea.

n) Aurrefabrikaturako etxeen edo antzeko instalazioen kokapena, behin-behinekoak nahiz iraunkorrak badira.

o) Negutegiak jartzea.

p) Bide publikotik ikus daitezkeen propagandako kartel eta hesiak jartzea egiturazko euskarri lana egiten duen elementu baten gainean altxatuta edo bermatuta daudenean.

q) Lur azpian jartzen diren edo lur azpiari eragiten dioten instalazioak.

El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

CAPITULO 7. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 48. Actos sujetos a licencia.

1. De acuerdo con lo establecido en el Art. 207 de la LSUPV, están sujetos a la obtención de la licencia urbanística sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase.

c) Las obras de ampliación, edificación e implantación de instalaciones de toda clase.

d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.

f) Las obras que haya de realizarse con carácter provisional.

g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.

h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.

o) La instalación de invernaderos.

p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.

q) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.

r) Linea elektrikoak, telefoniakoak edo antzekoak, telekomunikazio sareak edo energia garraiatzekoak instalatzea eta edozein motatako antenak jartzea.

s) Obren edo haien zatien lehen erabilera eta aldaketa eta eraikinaren erabileren aldaketa, erabatekoa edo partziala.

t) Era guztietako establezimenduen irekiera, industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarteak barne.

u) Lurralde edo hirigintza plangintzaren babespean dauden zuhaitz eta landareen mozketak.

v) Presa eta baltsen eraikuntza edo ibilgu publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babestu eta zuzentzeko obrak eta, oro har, lurraldearen konfigurazioari eragiten dioten edozein obra edo erabilera mota.

w) Lege honetan araututako lurzoru urbanizaezinean egindako eraikuntzak.

x) Lurralde eta hirigintza antolamenduaren plangintzako tresnek adierazten duten beste edozein egintza eta, oro har, obrak egikaritzea edo artikulu honetan aurreikusitako antzeko baldintzetan lurzoruaren, lurpearen edo hegal irteeraren erabileraren eragiten duten jarduketak.

2. Lizentzia beharko dute aurreko atalean aipatu diren eta Lezoko lurralde eremuan gauzaten diren jarduera guztiek, jabari edo ondare publikokoak diren edo ez kontuan izan gabe, baita egintzak beste Administrazio Publiko baten baimena, lizentzia edo emakida behar badu ere.

3. Aurreko ataletan aipatu diren eta Administrazio Publikoetako, Autonomia Erkidegoetako edo udalerriko edozein lurzoru motatan estatuko edo autonomia erkidegoko ondasunak administratzen dituzten zuzenbide publikoko erakundeetako organoek sustatzen dituzten egintzek ere udal lizentzia beharko dute, indarreko araudian aurreikusitako salbuespenen kalterik gabe.

4. Lizentziek izaera publikoa izango dute eta ez da beharko udal baimenik bide publikoa edo lur mugakideak okupatzen dituzten egintzetarako eta ez baimendutako obrarekin zerikusia duten beste erabilera edo jarduera batzuetarako ere.

49. artikulua. Lizentzien norainokoa eta edukia.

1. Lizentziak emantzat joko dira, jabego eskubidea izan ezik eta hirugarrenen kalterik gabe.

2. Lizentziak emantzat joko dira eraikuntza eta erabileren legeria eta arau orokor aplikagarrietan, indarreko udal plangintzan, eta emateko egintzan adierazitako baldintza orokorrek bat etorriz, lurzoru motaren eta erabileraren arabera. Ezin izango da justifikatu legezko xedapenak edo hirigintza arauak urratzea isiltasunarekin edo lizentziaren edukia eskasiarekin.

3. Hirigintza lizentziak ez du bere titularra salbuesten indarreko legeria orokor edo sektorialak edo udal araudiak eska dezakeen beste edozein baimen lortzeko betebeharetik. Ezin izango dira eman sailkatutako jardueretarako obra lizentziak harik eta jarduera lizentzia eman arte.

4. Lizentzia eman aurretik ordaindu beharreko udal tasa eta zergen likidazioa egingo da eta Plan Orokor hau, garapeneko plangintza aplikagarria eta Udal Ordenantzak betez eska daitezkeen gainerako izapide espezifikoak gauzatuko dira.

r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.

s) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.

t) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.

u) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.

v) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

w) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.

x) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.

2. Estarán sujetas a licencia todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial de Lezo, con independencia de que pertenezcan al dominio o patrimonio público, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otra Administración Pública.

3. Los actos relacionados en los apartados anteriores que se promuevan por órganos de las Administraciones Públicas, Comunidad Autónoma o entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las excepciones previstas en la normativa en vigor.

4. Las licencias tendrán carácter público, no implicando la autorización municipal para los actos de ocupación de la vía pública o terrenos colindantes, ni por otros usos o actividades relacionadas con la obra autorizada.

Artículo 49. Alcance y contenido de las licencias.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación y las normas generales de edificación y usos aplicable, en el planeamiento municipal en vigor, y en las expresadas en el acto de otorgamiento, según la clase y destino del suelo. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

3. La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra autorización exigible por la normativa vigente de carácter general, sectorial o municipal. No podrán concederse licencias de obras para actividades clasificadas en tanto no se haya concedido la licencia de actividad.

4. Con carácter previo a la concesión de la licencia, se procederá a la liquidación de las tasas e impuestos municipales correspondientes, así como a realizar cuantos otros trámites de índole específica fueren exigibles a tenor del presente Plan General, del planeamiento de desarrollo aplicable y de la Ordenanzas Municipales.

50. artikulua. Hirigintza lizentziak eskatzea.

1. Lizentzia emateko prozedura proiektu teknikoarekin eta/edo egin nahi den jarduketa mota bakoitzerako behar den dokumentazioarekin batera aurkeztuko den interesatuaren eskabidearekin hasiko da.

2. Eskaerarekin batera kasu bakoitzean aplikatu behar den legeriak eskatutako baimenak aurkeztu beharko dira eta baita behar den emakida ere egintza burutzeko jabari publikoa okupatu edo erabili behar denean.

51. artikulua. Proiektuen kontrola eta akatsen zuzenketa.

Behin lizentzia eskaera aurkeztutakoan, detektatzen diren akats teknikoak edo beste mota batekoak aldi berean eta ekitaldi bakarrean jakinarazi behar zaizkio interesatuari. Behin zuzenketa egindakoan, sortzen diren zalantza berriak ezin dira izan aurretik antzeman behar ziren arazoei buruzkoak.

52. artikulua. Kutsatuta egon litezkeen lurzoruetarako lizentziak.

Kutsagarria izan litekeen jarduera jasaten duten edo jasan duten lurzoruen kasuan, eraikuntza berriko, jarduera ezarri edo handitzeko edo lurrak mugitzeko lizentziak ematea lurzoruen kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko araudi espezifikoan xedatutakoaren eta, hala dagokionean, ingurumeneko organo eskudunak egindako lurzoruen kalitateari buruzko aurretiko deklarazioaren baitan egongo da.

53. artikulua. Administrazioaren isiltasuna.

1. Berariazko ebazpena xedatzeko betebeharra alde batera utzita, hirigintza lizentzia emantzat joko da eskaera aurkeztu denetik ebazpena emateko gehieneko epea ebazpenaren jakinarazpenik gabe igarotzen denean. Baldin eta erregulazio espezifiko aplikagarriak edo udal ordenantzek beste epe batzuk berariaz jasotzen ez badituzte, subsidiarioki eta arau orokor gisa, berariazko ebazpena jakinarazteko gehieneko epea hiru hilabetekoa izango da.

2. Lizentzia behar duen jarduketa jakin baterako beste administrazio publiko batzuen baimenak edo txostenak eskatzen badira, isiltasunerako epea erakunde horrek bere baimena edo txostena ematen igarotzen duen denboran luzatuko da, baldin eta lizentziaren aurretikoa izan behar badu. Ebazteko epea eten egingo da prozedura interesatuari leporatzeko moduko arrazoiengatik, eskaeran akatsak zuzentzeko edo hobekuntzak egiteko, entzunaldi edo informazio publikoko izapidea irekitzen delako edo hori justifikatzen duten beste arrazoi batzuenatik gelditzen den kasuetan.

3. Ez dira inoiz hartuko administrazioaren isiltasunagatik legeriaren aurkako, hirigintza plangintzaren aurkako edo udal ordenantzen aurkako eskumenak edo eskubideak.

54. artikulua. Lizentzien transmisioa.

1. Lizentziak transmititu egin daitezke baina bai transmititzen duena eta bai lizentziaren titular berria behartuta daude udalari lizentziaren titulartasunaren aldaketaren berri ematera, titular berriak lizentziaren ondoriozko baldintza guztiak bere gain hartzen dituela adierazten duen idatziaren bitartez. Obrak egiten ari badira, zer egoeratan dauden zehazten duen akta aurkeztu beharko da. Baldintzak eskritura publikoan jasota badaude, formalitate beraiekin egingo da titulartasun aldaketa.

Artículo 50. Solicitud de licencias urbanísticas.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado acompañado del proyecto técnico y/o la documentación que sea precisa para cada tipo de actuación que se quiera realizar.

2. A la solicitud deberá también acompañarse las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable, y la concesión correspondiente cuando el acto suponga la ocupación o utilización de dominio público.

Artículo 51. Control de proyectos y subsanación de deficiencias.

Presentada una solicitud de licencia, las posibles deficiencias técnicas o de otra clase que se detecten deberán ser comunicadas al interesado de forma conjunta y en un solo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Artículo 52. Licencias en suelos potencialmente contaminados.

En los supuestos de suelos que soporten o hayan soportado una actividad potencialmente contaminante el otorgamiento de las licencias de obra nueva, de instalación o ampliación de una actividad, o de movimientos de tierras quedará supeditado a lo dispuesto en la normativa específica de prevención y corrección de la contaminación del suelo y, en su caso, a la previa declaración de la calidad del suelo realizado por el órgano ambiental competente.

Artículo 53. Silencio administrativo.

1. Independientemente de la obligación de dictar resolución expresa, la licencia urbanística se entenderá concedida por el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna. Salvo que la regulación específica aplicable o las ordenanzas municipales recojan expresamente otros plazos, subsidiariamente y como norma general el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran autorizaciones o informes de otras administraciones públicas, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado en el tiempo que tarde dicho organismo en emitir su autorización o informe, si ésta ha de ser previa a la licencia. También se interrumpirá el plazo para resolver en los supuestos que el procedimiento se paralice por causas imputables al interesado, para subsanación de deficiencias o mejoras en la solicitud, apertura de un trámite de audiencia o información pública, u otras razones que así lo justifiquen.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales.

Artículo 54. Transmisión de licencias.

1. Las licencias podrán transmitirse pero tanto el que transmite como el nuevo titular de la licencia están obligados a comunicar al Ayuntamiento el cambio de titularidad de la licencia, mediante escrito en el que conste que el nuevo titular asume expresamente todas las condiciones derivadas de la licencia. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran. En el supuesto de que las condiciones consten en escritura pública, se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

2. Aurreko atalean finkatutako baldintzak betetzen ez badira, lizentzia betetzearen ondoriozko erantzukizunak lizentziaren lehengo titularrari nahiz titular berriari eskatu ahal izango zaizkie.

3. Jabari publikoko ondasunei eragiten dieten obra edo jardueren lizentzien titulartasuna ematea udalaren edo, hala dagokionean, ondasun horien erakunde titularraren aurretiko berariazko baimenarekin soilik egin ahal izango da.

55. artikulua. *Lizentzien aldaketak.*

1. Emandako lizentziaren gaineko edozein aldaketa egiteko udalak baimena eman beharko du, aldaketaren garrantziaren eta emandako lizentzia motaren arabera behar den dokumentazio teknikoa aurkeztu ondoren.

2. Onartutako proiektuaren gainean egin nahi diren aldaketa guztiak lizentziaren titularrak eta obren zuzendari teknikoak sinatu behar dituzte.

3. Udal teknikariek txostenean adieraziko dute aldaketa garrantzi txikikoa den eta indarreko hirigintza araudira egokitzen den eta, ondorioz, zuzenean onar daitekeen edo, bestela, lizentzia espezifiko emateko erabakia behar duen.

56. artikulua. *Lanak egitearen gaineko kontrola.*

1. Udal lizentzia behar duen edozein obra mota egiten hasteko udalari jakinarazi behar zaio.

2. Eraikuntza berriko obren kasuan, lizentziaren titularrak hamabost (15) egun aurretik jakinarazi behar dio udalari obrak hasteko aurreikusitako data, eta dagokion zuinketa egiaztatze eta lerrokadurak eta sestrak seinatzeko eskatu beharko du. Ezin izango da hasi eraikin baten zimenduak jartzen udal zerbitzu teknikoek seinaleztapen hori egin gabe. Horrez gain, lizentziaren baldintzak finkatzen direnean, obrak egiteko beste fase batzuen amaiera edo hasiera (egitura, kanpoko eta barruko itxiturak) jakinarazi beharra agindu dezake udalak ikuskapenak egiteko asmoz.

3. Obren izaeraren arabera eska daitekeen zuzendaritza tekniko eta aukerakoa behar bezala egiaztatuta ez badago, udal agintariak obrak bertan behera uzteko agindu dezake.

57. artikulua. *Lizentzien hasiera, iraungitzea eta etetea.*

1. Lizentziek hainbat baldintza jaso ditzakete, besteak beste, egikaritze epeei buruzkoak, proiektatutako obren edukia- ren aldaketei buruzkoak, lurzoruaren urbanizazio eta lagapen betebeharrak eta udal eskumeneko beste alderdi batzuk. Udalak beti inposatu behar ditu, baldin eta horien bitartez lizentziaren bat ukatzea saihestu badaiteke.

2. Udal agintaritza eskudunak, indarreko hirigintza lege- ria betez, obren hasierako, gehienezko etenaldiko eta obren bukaerako epeak finkatuko ditu lizentziak emateko egintzan. Hori egin ezean, epea sei hilabetekoa dela ulertuko da. Epea erabakia eskatzaileari jakinarazten zaionetik hasiko da kontatzen.

3. Lizentziak baimendutako jarduerak hura emateko egintzan finkatutako epeen barruan hasi beharko dira. Epeak luzatu egin ahal izango dira, arrazoi justifikatua medio.

4. Behin obraren hasierako, gehienezko etenaldiko edo bukaerako epeak eta luzapenekoak edo luzapenekoak agortuta- koan, finkatutako epeak ez betetzeagatik lizentziak iraungi direla formalki deklaratu ahal izango da espedientearen ins- trukzioarekin eta interesatuari entzunda.

2. Sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al anti- guo y al nuevo titular de la licencia.

3. La concesión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes del dominio público, sólo podrá realizarse previa autorización expresa del Ayuntamiento, o en su caso del organismo titular de dichos bienes.

Artículo 55. *Modificaciones de las licencias.*

1. Cualquier modificación respecto a la licencia otorgada deberá ser previamente autorizada por el Ayuntamiento, previa presentación de la documentación técnica precisa según sea el alcance de la modificación y el tipo de licencia otorgado.

2. Todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto al proyecto aprobado, deberán ser suscritas por el titular de la licencia y el técnico director de las obras.

3. Los técnicos municipales en su informe analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbana vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

Artículo 56. *Control de la ejecución de las obras.*

1. El inicio de cualquier tipo de obra que precise de licencia municipal deberá ser comunicada al Ayuntamiento.

2. En las obras de nueva planta el titular de la licencia deberá comunicar al ayuntamiento, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente y el señalamiento de alineaciones y rasantes, no pudiendo comenzar la cimentación de un edificio sin que se haya dado cumplimiento a dicho señalamiento por parte de los servicios técnicos municipales. Independientemente de ello, al fijar las condiciones de la licencia el ayuntamiento podrá establecer la obligación de comunicar la finalización o inicio de otras fases de la ejecución de las obras (estructura, cerramientos exteriores e interiores) al efecto de realizar inspecciones.

3. La autoridad municipal ordenará la inmediata suspensión de las obras, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de las mismas.

Artículo 57. *Inicio, caducidad y suspensión de licencias.*

1. 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. La autoridad municipal competente, en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, fijará en el acto de otorgamiento de la licencia los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras. Si no lo hiciese se entenderá que el mismo es de seis meses. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.

3. Las actividades autorizadas por la licencia, deberán iniciarse dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento. Dichos plazos podrán prorrogarse, por causa justificada.

4. Transcurridos los plazos de inicio, interrupción máxima o finalización y los de la prórroga o prórrogas que en su caso se hubiera otorgado podrá declararse formalmente la caducidad de las licencias por incumplimiento de los plazos fijados, previa instrucción de expediente con audiencia al interesado.

5. Behin lizentzia iraungitaz jo ondoren, interesatuak ezin izango du jarduerarik hasi edo jarraitu iraungitako lizentziaren babespean, pertsonen eta ondasunen segurtasuna eta egindako eraikuntzaren balioa bermatzeko beharrezkoak diren lanak izan ezik. Horretarako ere Administrazioaren baimena edo agindua behar da.

6. Lursailaren titularrari leporatu dakioken kausagatik eraikitze eskubidea ez hartzeak edo eraikuntza lizentzian finkatutako epeak ez betetzeagatik eskubide hori galtzeak eraikina eta bere lursaila orubeen eta nahitaez eraiki beharreko beste higiezin batzuen udal erregistroan sartzea ekarriko du.

7. Bete beharreko baldintzak betetzen ez badira, lizentzia ondorioz gabe geratuko dira.

8. Lizentzia iraungita edo ondorioz gabe dagoela egiten diren lanak, udal agintaritzak baimendutako segurtasun eta mantentze lanak izan ezik, ez baimendutakotzat joko dira eta lizentziarik gabe obrak egiteagatik erantzukizunak eta bidezkoak diren diziplinako neurriak eragingo dituzte.

9. Lizentzia erabiltzeari isildetako uko egitearekin lotu daitezkeen jarduerarik gabeko egonaldi luzeak alde batera utzita, jarduera eta irekiera lizentziak iraungitaz jo daitezke jarduera hasi ez den edo arrazoi justifikaturik gabe hiru hilabetez gelditu den kasuetan.

58. artikulua. Lizentziarik gabe, egikaritze agindurik gabe edo horien baldintzetara egokitu gabe egindako lanak.

1. Egikaritzen ari diren obrak egiteko lizentziaren baldintzak ez betetzeak ustez legezatu ezin den hirigintzako arau haustearen ezaugarriak baditu, etenaldiak jarraitu egingo du harik eta dagokion legeztapen espediente gauzaten den bitartean eta, indarreko plangintzarekin bateraezina bada, legez kanpo egindakoa eraitea ekarriko du kalte ordainerako eskubiderik gabe eta dagokion zehapena alde batera utzita.

2. EAELHLko 221. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, lizentziarik gabe, lizentzia horretatik kanpo edo lizentzia horren aurka egindako hirigintzako egintzak legeztazeak ez du ezabatzen egileek hirigintzako arau hausteagatik duten zehapen erantzukizuna. Legeztaze prozedurari amaiera emango dion ebazpenak, bestalde, egintza klandestinoaren eta hura legeztazearen ondoriozko kalte-ordainak adieraziko ditu.

59. artikulua. Obra lizentziak ezeztatzea.

Obra lizentziak ezeztatu egin ahal izango dira hori justifikatzen duten hautemate irizpide berriak hartzen direnean, sortzen diren kalte eta galerak ordaintzearen kalterik gabe. Halaber, obra lizentziak ezeztatu ahal izango dira hura emateko arrazoiak desagertzen direnean edo, bere garaian existitu izan balira, lizentzia ez ematea justifikatuko zuketene beste arrazoi batzuk sortuko balira.

60. artikulua. Obrak eta beste erabilera batzuk betearazteko eta eteteko aginduak.

1. Betearazteko eta eteteko aginduen bitartez, udalak bere eskumena erabiltzen du hirigintza antolamendua ezartzeko edo urrututakoa berrezartzeko, eraikin eta instalazioen segurtasun, osasungarritasun eta apaingarritasun arloetan kontserbazio betebeharrak betetzea eskatzeko eta, hala dagokionean, hirigintzako interes publikoaren eta indarreko xedapen orokorrak betetzearen inguruan hartzen dituen erabakien eraginkortasuna bermatzeko.

5. Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada, previa autorización u orden de la Administración.

6. La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno, o la extinción de dicho derecho por incumplimiento de los plazos fijados en la licencia de edificación, conllevará la incorporación del edificio y su parcela al registro municipal de solares y otros inmuebles de edificación forzosa.

7. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a que estuvieran subordinadas.

8. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o sin efecto, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento permitidos por la autoridad municipal, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por realización de obras sin licencia, y a las medidas disciplinarias que procedieran.

9. Independientemente de aquellas situaciones de inactividad prolongada que pueden asimilarse a una renuncia tácita al ejercicio de la licencia, podrá declararse la caducidad de las licencias de actividad y apertura en los supuestos de falta de inicio de la actividad o paralización de la misma, durante el plazo de tres meses sin causa justificada.

Artículo 58. Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente de legalización, y de resultar incompatibilidad con el planeamiento vigente, dará lugar a la demolición de lo ilegalmente realizado sin derecho a indemnización y con independencia de la sanción que proceda.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 221 de la LSUPV, la legalización, en su caso, de actos o actuaciones urbanísticas realizadas sin licencia o al margen o en contravención de la misma, no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir sus responsables. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan de la realización del acto o la actuación clandestina y de su legalización.

Artículo 59. Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, sin perjuicio del resarcimiento de los daños y perjuicios que se causen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 60. Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. Betearazteko agindua ez betetzeak, hirigintza arauak hausteagatik dagokion erantzukizunaz gain, betearazte administratibo subsidiarioa ekar dezake, euren betebeharren muga gainditzen ez duenean behartutakoen konturakoa izango dena.

3. Betearazteko aginduak eraikinaren edo instalazioaren segurtasun, osasungarritasun eta apaingarritasun baldintzak berrezartzeko behar diren obren jakineko zehaztapena jaso behar du nahitaez. Halaber, agindutakoa borondatez betetzeko epea finkatu behar du eta, obren garrantziak hala eskatzen duelako behar izanez gero, proiektu teknikoa eta aukerako zuzendaritza aurkezteko betebeharra adierazi.

4. Obrak eteteko aginduak betetzen ez badira, jarduera zeharo gelditzea bermatuko duten neurriak hartu beharko ditu udalak. Xede horretarako, obran erabiltzeko prestatuta dauden materialak eta makineria erretiratzeko agindua eman ahal izango du; interesatuak agindua betetzen ez badu udalak berak erretiratu ahal izango ditu edo obra zigilatu eta hark eragiten dituen erabilerak behin betiko galarazi ahal izango ditu.

2. ATALA. Hirigintzako lizentzia motak.

61. artikulua. Lizentzia motak.

1. Udalak eman beharreko hirigintza lizentziak, oro har, honako mota edo kategoria espezifiko hauetan sailkatzen dira:

- a) Partzelazio eta segregaziokoak.
- b) Urbanizazio obratarakoak.
- c) Lurrak mugitzekoak.
- d) Aldi berean honako hauetan bana daitezkeen obratarakoak:
 - Eraikuntza obrak eta obra handiak.
 - Obra txikiak.
 - Eraikin babestuetako obrak.
 - Eraikinak eta eraikuntzak eraisteko obrak.
- e) Aldi berean honako hauetan bana daitezkeen eraikin, erabilera eta jardueren erabilerak baimentzekoak:
 - Lehen erabilerako lizentziak.
 - Jarduera lizentziak.
 - Irekiera lizentziak eta erabilera baimenak.
 - Erabilera aldatzeko lizentziak.
- f) Behin-behineko erabilerakoak.
- g) Obren elementu osagarriak instalatzekoak.
- h) Erabilera publikoko bide eta espazioetako instalazio iraunkorretarakoak.
- i) Industria jarduerak eta hirugarren sektorekoak ezartzekoak.
- j) Lurzoru urbanizaezinean.

2. Plan Orokorreko eta indarreko legeriako aurreikuspenak garatuz, udalak udal ordenantzak onar ditzake hirigintzako lizentzien izapideak arautzeko.

2. El incumplimiento de la orden de ejecución, además de la responsabilidad que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

3. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fuesen necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, señalar la obligación de presentar proyecto técnico y dirección facultativa.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará la adopción, por parte del Ayuntamiento, de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCIÓN 2ª. Tipos de licencias urbanísticas.

Artículo 61. Tipos de licencias.

1. Las licencias urbanísticas que corresponde otorgar al Ayuntamiento pueden incluirse genéricamente en los siguientes tipos o categorías específicas:

- a) De parcelación y segregación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De movimientos de tierras.
- d) De obras, que a su vez pueden subdividirse en las siguientes:
 - Obras de edificación y obras mayores.
 - Obras Menores.
 - Obras sobre edificios protegidos.
 - Obras de demolición de edificios y construcciones.
- e) De autorización de utilización de edificios, usos y actividades que, a su vez, pueden subdividirse en las siguientes:
 - Licencias de primera utilización.
 - Licencias de Actividad.
 - Licencias de apertura y autorizaciones de uso.
 - Licencias de cambio de uso.
- f) De usos provisionales.
- g) De instalación de elementos auxiliares de las obras.
- h) De instalaciones permanentes en vías y espacios de uso público.
- i) De implantación de actividades industriales y terciarias.
- j) En suelo no urbanizable.

2. En desarrollo de las previsiones del Plan General y la legislación vigente, el Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas municipales para regular la tramitación de las diferentes licencias urbanísticas.

62. artikulua. Partzelazio eta segregazioko lizentziak.

1. Udal lizentzia behar dute lursailak aldatzeko, eraikinak ataletan banatzeko, lokal edo etxebizitzak zatitzeko egintza guztiek eta, oro har, hiritar edo urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan kokatutako higiezinetan egin nahi diren segregazio fisiko edo erregistroko segregazio guztiek. Lurzoru urbanizaezineko segregazioak legeria sektorialean eta Arau hauetako V. Tituluan lurzoru urbanizaezineko erregulazioari buruz jasotako baldintza espezifikoetan xedatutakoaren arabera arautuko dira.

2. Partzelazio lizentziak honako eduki hau duten proiektuan oinarrituta emango dira:

a) Partzelazioaren arrazoiak eta oinarritzat hartzen dituen Plan Orokorreko zehaztapenen arabera ezaugarriak justifikatzen dituen memoria. Memoria horretan deskribatuko da, katastroko datuak aipatuz, jatorrizko lursail bakoitza eta, hala badagokio, karga ezartzen dioten zor eta kargak eta lursail berriak adierazi beharko ditu. Gainera, Plan Orokorra esleitzen dien erabilerara egokitzen direla eta, hala dagokionean, eraikuntzarako egokiak direla egiaztatu beharko du.

b) Egungo egoeraren planoak, 1:500 eskalan edo, gehienez ere, 1:1.000 eskalan. Lursail plano ofizialean jasotako jatorrizko lursailak, dauden eraikinak eta zuhaitzak eta lurren erabilerak adieraziko dira plano horietan.

c) Partzelazioko planoak, 1:500 eskalan eta, gehienez ere, 1:1.000 eskalan. Ondoriozko lursail bakoitzak behar bezala identifikatuta egon behar du planoan, Plan Orokorrean jasotako baldintzen arabera aprobetxatu ezin diren lursailik ez dela geratzen egiaztatzeke moduan.

d) Eragindako lursailen jabari arloko gorabeherak, kargen egoera eta inskripzioko datuak jasotzen dituen Jabetza Erregistroaren Ziurtagiria.

3. Partzelazioko lizentziak eta lurzoru urbanizaezineko segregazioei buruzko erabakiak bi hilabeteko epean ebatziko dira, baldin eta partzelazioak ebazpen epe handiagoa aurreikusita duen beste mota bateko hirigintza lizentzia (obrak edo erabilerak) behar ez badu. Hala ere, hirigintza partzelazioko lizentzia emantzat joko da birpartzelazioko proiektuak edo lursailak normalizatzekoak onartzeko erabakiekin eta behar adinako dokumentazioa duten plan partzial edo berezien eta xehetasun azterketen behin betiko onarpenarekin batera eman ahal izango dira. Kontu hori berariaz adierazi beharko da onespen akordioan.

4. Partzelazio lizentziak ondoriozko lursaila edo lursailak mugatzeko eta mugariak jartzeko baimena ematen du.

Derrigorrezko partzelazio lizentziarik gabe edo lizentziaren aurka egiten den lursailen itxitura edo zatiketa oro hirigintzako arau haustea izango da, egindako partzelazioa legezatzzea ezinezkoa den kasuan sortuko litzatekeen erantzukizun espezifikoaren kalterik gabe.

5. Udal Agintaritzak ofizioz jakinaraziko dizkio dagokion Jabetza Erregistroari plangintza betearazteko espedienteak onartzeko egintza irmoak, baldin eta Plan Orokorra eragindako erregistro finkak aldatzen badituzte, partzelazioko jakineko lizentziak ematen badituzte eta dauden partzelazioen legez kontrakotasuna adierazten duten akordioak badira. Akordioekin batera, onartutako lursail planoari dagozkien kopia baimenduak igorriko dira.

Artículo 62. Licencias de parcelación y segregación.

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de alteración de parcelas, de loteo de edificios, de división de locales o viviendas y, en general, toda segregación física o registral que pretenda realizarse en inmuebles situados en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Las segregaciones en suelo no urbanizable se regirán por lo dispuesto en la legislación sectorial, así como las condiciones específicas recogidas en el Título V de las presentes Normas sobre regulación del suelo no urbanizable.

2. Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan General sobre las que se fundamente. En ella se describirá, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven, y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose acreditar su adecuación al uso que el Plan General les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:500 y como máximo a 1:1.000, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:500 y como máximo a 1:1.000, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes de forma que pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan General.

d) Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, estado de cargas y datos de inscripción.

3. Las licencias de parcelación, así como los pronunciamientos sobre segregaciones en suelo no urbanizable serán resueltas en el plazo de dos meses, salvo que la parcelación vaya unida a otro tipo de licencia urbanística (obras o usos) que tenga previsto un plazo de resolución mayor. No obstante, la licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los planes parciales, especiales y estudios de detalle que incluyan documentación suficiente, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

5. La Autoridad Municipal comunicará de oficio al Registro de la Propiedad correspondiente los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan General, así como la concesión de licencias concretas de parcelación y los acuerdos que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios aprobados.

63. artikulua. Urbanizazio lanen lizentziak.

1. Urbanizazio obrak baimendutzat joko dira dagozkien urbanizazio proiektuak behin betiko onartzeko akordioekin, lanak egikaritzea betetzeko geratzen diren baldintza osagarriak bete ondoren emango den obrak hasteko baimena lortzearen baitan uztearen kalterik gabe.

2. Jarduketa isolatu edo hornidurakoei lotutako urbanizazio obra osagarri edo puntualak eta kontserbazio eta mantentzeak eraikuntza lizentzien antzera izapidetuko dira edo beraiekin batera euren osagarriak badira. Lizentzia mota horien eskaerak bi hilabeteko epean ebatziko dira, baldin eta urbanizazioak ebazpen epe handiagoa aurreikusten duen beste mota bateko hirigintza lizentzia behar ez badu. Obren ezaugarriak eta tamaina direla-eta proiektua hedatzea komenigarria den kasuetan, jendaurrean jartzeko edo mugakideei entzuteko izapidea irerkitzea erabaki ahal izango da.

3. Behin udalak urbanizazio obrak hasteko baimena emandakoan, sustatzaileak gutxienez hamabost (15) egun aurretik jakinaraziko du obrak hasteko data zehatza zuinketaren egiaztapen akta sinatzeko data finkatu ahal izateko. Urbanizazio obrak egiteko epea akta sinatzen den biharamunetik hasiko da kontatzen. Obrak egiten diren bitartean, udalak beteko ditu ikuskapen teknikoko eta hirigintza ikuskapeneko eta obrak zaindu eta kontrolatzeko funtzioak indarreko araudien arabera.

64. artikulua. Lurra mugitzeko lizentziak.

1. Lizentzia eskaerarekin batera fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu teknikoak aurkeztuko da, baldin eta udalak beharrezkoa ez dela erabakitzen ez badu egin beharreko obren tamaina txikiagatik. Kasu horretan, udalbatzak berariaz adieraziko du aurkeztu beharreko dokumentazioa. Proiektuak honako dokumentu hauek izan behar ditu:

a) Proiektatutako obren, lanak egikaritzeko programaren eta obra beraren, bide publikoen eta finka mugakideen inguruan hartutako neurrien deskripzio memoria.

b) Zirkulazioko bide publiko hurbileraino eta obrek eragin diezaieketen lursail mugakideen zatietaraino iritsiko den egungo egoeraren planoak.

c) Proiektuaren planoak, egungo egoerakoaren eskala berean eta lursailaren profilak eta proiektatutako profilak definitzen dituztenak.

d) Hala dagokionean, erretiratutako lurren kudeaketaren justifikazioa, indarreko legeriaren arabera.

e) Udalarari egoki iruditzen zaionean, fakultatibo eskudunak egindako lurren azterketa geoteknikoa.

f) Edozein kasutan, hondakinen kudeaketari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren proiektu teknikoaren eta deskripzio memoriaren gutxieneko edukiari buruzko 1995eko otsailaren 15eko Aginduan xedatutakoa betetzen dela justifikatuko da.

Artículo 63. Licencias de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual vinculadas a actuaciones aisladas y de dotación, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a las licencias de edificación, o simultáneamente con éstas si fueran meramente complementarias de las mismas. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de dos meses, salvo que la urbanización vaya unida a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor. En aquellos supuestos en los que las características y volumen de las obras hicieran recomendable la divulgación del proyecto, se podrá acordar la apertura de un trámite de exposición al público o de audiencia a los colindantes, dejando en suspenso el plazo para resolver.

3. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el ayuntamiento, el promotor notificará, con una antelación mínima de quince (15) días, la fecha concreta en que pretende iniciarlas con el fin de fijar la fecha para la firma del acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta. Durante la ejecución de las obras, el ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 64. Licencias de movimientos de tierras.

1. A la solicitud de licencia se acompañará proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario por la escasa entidad de las obras a realizar, en tal caso, se definirá por la Corporación de forma expresa la documentación a presentar. El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes.

b) Plano del estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

c) Planos del proyecto, a la misma escala que el del estado actual que definan los perfiles del terreno existente y los perfiles proyectados.

d) Justificación, en su caso, de la gestión de las tierras retiradas, según la legislación vigente.

e) Cuando el Ayuntamiento lo considere pertinente, estudio geotécnico de los terrenos, realizado por facultativo competente.

f) En todo caso se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 423/1994 de 2 de noviembre sobre gestión de residuos, así como la Orden de 15 de febrero de 1995 del Departamento de Ordenación del Territorio Vivienda y Medio Ambiente sobre el contenido mínimo de los proyectos técnicos y memorias descriptivas.

65. artikulua. *Eraikuntza obren eta obra handien lizentziak.*

1. Eraikuntzako obra handitzat jotzen dira, oro har, eraikuntza berrikoak eta birgaitzekoak eta baita lehendik dagoen eraikin bat handitzekoak ere, eraikin hori altxatu behar denean edo azalera handiagoa hartu behar duenean. Obra handien kategorian sartzen dira eraikinen finkapen orokorrekoak, erabat edo partzialki eraistekoak edo euren konplexutasunagatik edo garrantzi teknikoagatik edo ekonomikoagatik hirigintza zerbitzuko teknikariek halakotzat jotzen dituztenak. Atal horretan sartuko dira aurretik erabilera edo azpizatiketa hori ez zuten lokalak etxebizitza gisa egokitzeko edo lehengo etxebizitza kopurua handitzeko obrek edo eraikinaren egiturari, zimenduei edo fatxadari eragiten dioten jarduerak.

2. Lizentzia mota horien eskaerak hiru hilabeteko epean ebatziko dira, baldin eta ebazpen epe handiagoa aurreikusten duen beste mota bateko hirigintza lizentzia behar ez badu.

3. Eraikuntza obren lizentzia eskatzeko nahikoa da Oinarrizko Proiektua aurkeztea, erregelamenduz eska daitezkeen azterketa osagarriekin batera. Eska daitekeen kasuetan eraikuntzako estatistika inprimakia ere aurkeztu beharko da eskaerarekin batera. Azterketa horietakoren bat ez aurkeztea osatu gabeko dokumentaziotzat joko da lizentzia emateko finkatutako epea kontatzen hasteko.

4. Hirigintza lizentzia obren oinarrizko proiektuaren arabera eman ahal izango da, obrak hasi aurretik egikaritze proiektua aurkezteko eskakizunaren kalterik gabe. Behin udal teknikariek egikaritze proiektua ikuskatu eta onartutako oinarrizko proiektura eta lizentzia emateko egintzan ezarritako baldintzeara egokitzen dela egiaztatzen dutenean, obrak hasteko moduan dagoela jakinaraziko zaio interesatuari. Egikaritze proiektuak oinarrizko proiektuan aldaketak proposatzen baditu, lizentzia eman zuen organoak berariaz onartu beharko ditu.

5. Nolanahi ere, oinarrizko proiektuan, «Proiektuaren Edukia» izeneko 1. eranskinean Eraikuntzaren Kode teknikoak eskatutako dokumentazioaz gain, honako alderdi hauek ere hartu beharko dira kontuan:

a) Oinaren, sekzioaren eta altxaeren planoak 1/100 eskalan egingo dira, etxebizitzak eraikitze kasuetan izan ezik. Horietan, solairu ereduatarako gutxieneko eskala 1/50 izango da. Sekzioetan eraikineko solairu erabilgarrien, hegalaeren goiko ertzaren eta gailurraren —batean zein bestean amaituta— sestra kotak adieraziko dira egungo egoeraren eta kokapenaren planoen sestra eguneratuekiko eta horien zehaztasun maila berarekin.

b) Zerbitzu sareetarako —ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa, etab.— harguneen planoak aurkeztuko dira kokapen planoaren gainean marraztuta. Era berean, harguneen ezaugarrien definizio zehatza egin beharko da, eta obrak egitearen ondorioz sortzen diren premia berriak asetzeko sare orokorrak aski direla justifikatu beharko da.

c) Erregai deposituen instalazioa programatuz gero, haien eta banaketa sareen kokapenaren planoak, neurriak eta ezaugarriak zehaztuz. Deposituak eraikinaren kanpoaldean badaude, proiektuaren kokapenaren planoan marraztuko dira. Eskakizun berberak eskatuko dira hobi septikoen edo hondakin urak arazteko beste elementu baliokide batzuen instalazioa proiektatzen denean.

Artículo 65. *Licencias de obras de edificación y obras mayores.*

1. Se entienden como obras mayores de edificación las de nueva planta y rehabilitación en general, así como las de ampliación de un edificio anterior que implique su levante o una mayor ocupación de superficie. Se incluyen en la categoría de obras mayores las de consolidación generalizada de un edificio, las de derribo total o parcial y aquellas obras de reforma que por su complejidad o entidad técnica o su importancia económica se califiquen como tales razonadamente por los técnicos del servicio de urbanismo. En particular, se incluirán en este apartado las obras que supongan el habilitar como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso o subdivisión, el aumento del número de viviendas existentes, y las intervenciones que afecten a la estructura, cimentación, o fachada de un edificio.

2. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de tres meses, salvo que estén vinculadas a otro tipo de licencia urbanística que tenga previsto un plazo de resolución mayor.

3. Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del Proyecto Básico al que se acompañarán los estudios complementarios reglamentariamente exigibles. También deberá presentarse junto con la solicitud el impreso de estadística de edificación debidamente cumplimentado en los casos en que sea exigible. La falta de alguno de estos estudios se entenderá como documentación incompleta a los efectos del cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

4. La licencia urbanística se podrá otorgar según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la exigencia de tener que presentar el proyecto de ejecución con carácter previo al inicio de las obras. Una vez supervisado el proyecto de ejecución por los técnicos municipales y comprobada su adecuación al proyecto básico aprobado y a las modificaciones y condiciones impuestas en el acto de otorgamiento de la licencia, se notificará al interesado la posibilidad de dar inicio a las obras. Si el proyecto de ejecución propusiera modificaciones al proyecto básico, dichas modificaciones deberán ser expresamente aprobadas por el órgano que autorizó la licencia.

5. En todo caso, en el proyecto básico además de la documentación exigida por el Código Técnico de la Edificación en el Anejo I «Contenido del Proyecto», deberán contemplarse los siguientes aspectos:

a) Los planos de planta sección y alzados se realizarán a escala 1/100, salvo en los casos de construcción de viviendas en que la escala mínima para las plantas tipo será 1/50. En las secciones se indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbreras de cubierta —terminadas en ambos casos— referidas a las rasantes actualizadas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión que éstos.

b) Se presentarán planos de acometidas a las redes de servicios —abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.—, grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas, y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

c) Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamiento de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características. En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos depósitos se graficarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto. Los mismos requisitos se exigirán cuando se proyecte la instalación de fosas sépticas u otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

d) Eraikuntza berriko lanak edo handitzeko lanak egiten diren bitartean urbanizazio obra osagarriak egin behar direnean, horien definizioa eraikuntza proiektuan sartu ahal izango da.

Hala ere, definizioaren alderdi grafikoak eraikuntzakoekiko independenteak diren planoen multzoa osatu behar du, zehaztasunari eta edukiarri dagokionez urbanizazio proiektu espezifikoaren eskakizunak jasoko dituen. Halaber, eraikuntzakoarekiko independentea den aurrekontua aurkeztuko da eskakizun orokor guztietan.

6. Lizentziek baldintza hau jaso beharko dute: Eraikinen barruan indarreko araudian xedatutako zarata eta bibrazioen gehieneko soinu mailak errespetatzea bermatuko dela. Trenbide, tokiko errepide eta herriarteko bideen inguruko eraikuntza obren kasuan, ezarri beharreko neurri zuzentzaileak eskatu beharko dira bereziki.

7. Eraikuntza obren lizentziak emateak, proiektatutako jarduketak plangintzak eta gainerako arau aplikagarriek finkatutako baldintza teknikoak, lurzuaren okupaziokoak eta eraikuntza eta erabilera aprobetxamendukoak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honako eskakizun hauek egiaztatzea eskatzen du:

a) Jabeak hartu beharreko neurriak lur eta eraikin mugakideen segurtasuna eta egonkortasuna bermatu ahal izateko.

b) Partzelazioko lizentzia edo, hori ez bada eskatzeko modukoa, lursaila plangintza aplikagarria egokitzea.

c) Hiri lurreko jarduketa isolatuetan, lursaila orube bihurtu dela egiaztatuko da edo urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egitea bermatuko da.

d) Proposatutako erabilerak hala eskatzen badu, jarduera jartzeko lizentzia eskatu eta lortzea. Baita dagokion lursailari edo higiezinari eragiten dien eta partikularrak lortu behar dituen babeseko, loturako edo legezko zortasuneko araubide berezientzat behar diren gainerako baimen sektorialak edo emakidak eskatu eta lortzea ere. Ofizioko Administrazioak beste bide batzuetatik lortu behar baditu, betebeharrak horretatik libre geratuko da.

e) Zuzendaritza fakultatiboa teknikari eskudunak bere gain hartzea, obren izaeraren arabera.

8. Lizentziak ematean legeetan aurreikusitako baldintzetan xedatutako baldintza bereziak Jabetza Erregistroan erregistratzea prestatu ahal izango da, hirugarrena izatearen baldintza udal jarduketaren aurka jartzeko aukerarik izan ez dadin.

9. Orube eraikigarrien jabeek hirigintza plangintza orokorrean edo garapeneko plangintzan aurreikusitako epean barruan eskatu beharko dute lizentzia. Hirigintza plangintzan aurreikusitako epean lizentzia ez eskatzeak lizentzia epe barruan eskatzeko betebeharrak ez betetzearen deklarazioa ekarriko du eta, horren ondorioz, finka desjabetu edo nahitaez saltzearen bidez kotasuna.

66. artikulua. Aldi bereko urbanizazioa eta eraikuntza.

Eraikuntza eta urbanizazio lanak aldi berean egiteko baimena lortzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

1. Egikaritze unitateetan ez dauden lursailak eraiki behar direnean, lizentziaren eskatzaileak fidantza eskatu beharko du tokiko legeriak onartutako edozein modutan eta urbanizazio

d) Cuando simultáneamente a la ejecución de obras de edificación de nueva planta o ampliación deban realizarse obras de urbanización complementarias, su definición podrá incluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá constituir un conjunto de planos independientes de los de la edificación, que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y contenido, propios de un proyecto específico de urbanización. Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del de la edificación con todos los requisitos exigidos con carácter general.

6. Las licencias deberán condicionarse a que se garanticen el respeto en el interior de los edificios de los niveles sonoros máximos de recepción de ruidos y vibraciones establecidas en la normativa vigente. En especial, se deberán exigir las medidas correctoras oportunas en los supuestos de obras de edificación en las proximidades del ferrocarril, de las carreteras locales y de las vías interurbanas.

7. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, de ocupación del suelo, aprovechamiento construido y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación previa de los requisitos siguientes:

a) Relación de medidas suficientes a adoptar por la propiedad en orden a garantizar la seguridad y estabilidad de terrenos y edificaciones colindantes.

b) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

c) En el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano, se acreditará la previa conversión de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de urbanización y edificación.

d) Solicitud y obtención de la licencia de instalación de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate y que deban ser obtenidas por el particular, quedando eximido de tal obligación en el caso en que deba ser la Administración de oficio, la que tenga que obtenerlas de otras instancias.

e) Asunción de la dirección facultativa por técnico competente en razón de la naturaleza de las obras.

8. Podrá instarse la inscripción en el Registro de la Propiedad las condiciones especiales que establezca en la concesión de licencias en los términos previstos en las leyes con el fin de que no pueda oponerse a la actuación municipal la condición de tercero.

9. Los propietarios de solares edificables deberán solicitar licencia dentro de los plazos previstos en el planeamiento urbanístico general o en el planeamiento de desarrollo. La falta de solicitud de licencia en el plazo previsto por el planeamiento urbanístico, dará lugar a declaración de incumplimiento del deber de solicitud de licencia en plazo y procedencia de expropiación o venta forzosa de la finca.

Artículo 66. Urbanización y edificación simultáneas.

Para la autorización de la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización se deberán cumplir los requisitos siguientes:

1. Cuando se trate de edificar parcelas no incluidos en unidades de ejecución, el peticionario de la licencia deberá prestar fianza en cualquiera de las formas admitidas por la

lanak egingo direla bermatzeko adinako zenbatekoan. Aldi berean, egingo den eraikina urbanizazio lanak amaitu baino lehen ez erabiltzeko eta ez lagatzeko konpromisoa ezarriko dio. Urbanizatzeko konpromisoak eraiki nahi den lursailaren fatxaden aurrealdea edo aurrealdeak ez ezik, behar diren zerbitzuak eman ahal izateko ezinbestekoak diren azpiegitura guztiak ere hartzen ditu, esaterako, ur hornidura, saneamendua, argiteria publikoa, telekomunikazio sarea eta espaloi eta bideen zoladura, sare nagusiekin lotzen diren punturaino.

2. Egikaritzea unitateetan dauden lurretan eraiki ahal izango da, dagokion eraikuntza lizentzia lortu ondoren, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Onura eta kargen banaketarako beharrezkoa izanez gero, birbanaketa proiektua eta urbanizazio proiektua onartzeko egintzak bide administratiboan sendotasuna irabaztea.

b) Lanen egikaritze egoeraren arabera, udalak adieraztea eraikina amaitzean lursailak orube izaera lortzeko behar dituen zerbitzu guztiak izango dituela.

c) Lizentzia eskaerak urbanizazio obra amaituta egon arte eraikina ez erabiltzeko konpromisoa jasotzea eta mugapen hori eraikin osoaren edo zati baten edo haren erabileraren jabetza eskubidearen lagapen guztietara zabaltzeko konpromisoa hartzea.

3. Edozein kasutan, urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiteko betebeharra ez betetzeak emandako lizentzia irautgintza ekarriko du, kalte-ordainerako eskubiderik gabe. Gainera, eraikitakoaren erabilera galaraziko da, hirugarrenek jasandako kalte eta galeren ordaina jasotzeko eskubidearen kalterik gabe. Jarritako fidantza ere galdu egingo da.

67. artikulua. *Obra txikien lizentziak.*

1. Aurreko artikuluetan jasota ez dagoen beste edozein motatako obra, baldin eta eraikuntza berriko lizentziak babes-ten ez badu edo beste mota bateko hirigintza lizentziarik behar ez badu, obra txikitzat joko da. Lizentzia mota horien eskaerak hilabeteko epean ebatziko dira.

2. Udalak izapide laburra ezarri ahal izango du garrantzi txikiko jarduketarako. Gainera, lizentzia premiatik salbuetsi ahal izango ditu eta «obraren jakitun» irudian sartzen diren garrantzi txikiko jarduketetan soilik eskatuko du aurretiko jakinarazpena. Obraren jakituneko kasu horietan, aurretiko jakinarazpenaren eskakizunekoetan eta obra txikiarako prozedura laburrekoetan udal ordenantza bidez egingo da erregularizazio xehatua. Betiere kalterik eragiten ez duten jardueretara zuzendutako lokaletan egiten diren eta lokalaren banaketa berririk eskatzen ez duten obra txikiak izango dira. Etxebizitzan kasuan, elementu komunei edo instalazio orokorreari eragiten ez dietenean, egiturari eragiten ez dioten estalkiak eta teilatu lauak konpontzeko obra txikiak direnean, fatxadak margotzea, leihoak aldatzea, etab.

3. Obra txikiak egiteko lizentziaren eskaerarekin batera honako dokumentazio hau aurkeztuko da, eskatzaileak sinatuta:

a) Kokapen plano eta aurrekontua.

b) Egin beharreko obraren eta obra horiek eragiten duten eraikinen edo horien zatien egungo egoeraren oinarren, altxaeraren eta sekzioen mugatutako krokisa.

legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, imponiéndole al mismo tiempo el compromiso de no utilizar ni ceder la futura edificación sin antes haber concluido dichas obras de urbanización. El compromiso de urbanizar alcanza no sólo al frente o frentes de las fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios necesarios, tales como abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público, red de telecomunicación, pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales.

2. En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución se podrá construir, previa obtención de la correspondiente licencia de edificación, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de equidistribución correspondiente si fuera preciso para la distribución de beneficios y cargas, y el correspondiente al proyecto de urbanización.

b) Que por el estado de realización de las obras, el Ayuntamiento considere que a la terminación de la edificación la parcela contará con todos los servicios necesarios para adquirir la condición de solar.

c) Que el escrito de solicitud de licencia refleje el compromiso de no utilizar la construcción hasta que esté concluida la obra de urbanización, asumiendo el compromiso de incorporar esta limitación a toda cesión del derecho de propiedad de todo o parte del edificio o de su uso.

3. En todo caso, el incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implica la caducidad de la licencia concedida, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios sufridos. También implica la pérdida de la fianza depositada.

Artículo 67. Licencias de obras menores.

1. La realización de cualquier otro tipo de obra no comprendida en los artículos anteriores, en cuanto no esté amparada por la correspondiente urbanización o licencia de nueva edificación o no precise de algún otro tipo de licencia urbanística, se considerará obra menor. Las solicitudes de este tipo de licencias serán resueltas en el plazo de un mes.

2. El Ayuntamiento podrá establecer un trámite abreviado para las actuaciones de escasa entidad, así como exceptuar de la necesidad de licencia exigiendo solamente comunicación previa en aquellas actuaciones de pequeña entidad que se incluyan en la figura del «enterado de obra». La regularización pormenorizada de estos supuestos de enterado de obra, de los requisitos de su comunicación previa, así como del procedimiento abreviado para obras menores se hará mediante ordenanza municipal. En todo caso, se referirá siempre a pequeñas obras en locales destinados a actividades inocuas y que no supongan nueva distribución del local, en viviendas cuando no afecten a elementos comunes o instalaciones generales, pequeñas obras de reparación de cubiertas y azoteas sin afectar a la estructura, pintura de fachadas, cambio de ventanas, etc.

3. A la solicitud de licencia de obras menores se acompañará la siguiente documentación, suscrita por el solicitante:

a) Plano de situación y presupuesto.

b) Croquis acotado en planta, alzado y secciones de las obras a realizar y del estado actual de las edificaciones o partes de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

c) Egin beharreko obrak deskribatzen dituen memoria eta, hala dagokionean, eragindako finken xedeko erabilera edo jarduera, azalera erabilgarri eta eraikien deskripzio koadroa barne.

4. Obraren tamainak aholkatzen duen kasuetan, udal zerbitzu teknikoaren txostena jaso ondoren, obraren eskalako planoak eta horiek egiteko zuzendaritza fakultatiboa eskatuko dira eta, beharrezkoa irudituz gero, baita proiektu tekniko osoa ere. Etxebizitza eta lokalen barrualdea hobetzeko lanen kasuan, nahikoa izango da obraren aurrekontuarekin batera lizentzia eskaera aurkeztea.

68. artikulua. Eraikin babestuetan esku hartzeko obra lizentziako zehaztapenak.

1. Obra handi edo txiki gisa sailkatzeaz aparte, eraikin eta elementu babestuen egoera fisikoa kontserbatzea edo aldatzea xede duten lanak egiteko, edozein delarik euren babes maila, udal baimena behar da.

2. Eraikin babestuetan esku hartzeko lizentziarekin batera, lizentzia guztietarako eskatzen diren dokumentu orokorrez eta Plan honetako E Dokumentua. Katalogoan jasota dauden babes maila bakoitzeko dokumentu espezifikoek gain, honako dokumentazio gehigarri hau aurkeztu behar da.

a) Egin nahi den esku hartzeko obraren aukera eta kome-nigarritasuna justifikatzen duen memoria.

b) Udal teknikarien iritziz proiektatutako esku hartzeak garrantzia badu, proposatutako obra ingurunearen ezaugarrietara egokitzearen justifikazioa eska daiteke. Horretarako, integrazio morfologikoa aztertu beharko litzateke eta proposamenaren egungo egoera eta emaitza bistartzeko aukera emango lukeen ukitutako kale zati guztien altzaera erantsi.

c) Eraikinaren egoeraren analisia eta orain arte izandako erabilerearen deskripzioa.

3. Esku hartzeko lizentziak Arau hauetan eta espezifikoki Katalogoan aurreikusitakoaren arabera emango dira. Ondasun Kultural Kalifikatuak direnean, haien gaineko esku hartze oro Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legean xedatutakora egokituko da.

69. artikulua. Eraikinak eta eraikuntzak eraisteko lizen-tziak.

Lizentzia eskaerarekin batera —eraitsi behar den eraikuntza-ren garrantzi txikia kontuan hartuta, udalak beharrezkotzat jo-tzen ez duen kasuetan izan ezik—, fakultatibo eskudunak sinatu-tako proiektu teknikoa aurkeztu behar da. Eskatzen diren dokumentu orokorrez gain, honako beste dokumentu hauek ere eskatuko dira:

a) Egin behar diren lanen ezaugarriak azaltzen dituen txosten teknikoa. Lanen programa eta koordinazioa, pertsonak eta etxeak babesteko hartuko diren neurriak eta obra beraren inguruan, bide publikoen inguruan eta eraikuntza eta finka mugakideen inguruan hartuko direnak jasotzen ditu.

b) Eragindako eraikuntzen egungo egoeraren planoak, oinen, altzaeren eta sekzioen 1/100eko gutxieneko eskalan.

c) Eraikin osoaren kanpoko itxuraren argazkiak, 13x18 cm-koak, proiektuaren egileak sinatuta eta errealtatearekin bat datoze-la adieraziz.

d) Eraisketetatik sortutako hondakinak ateratzeko justifi-kazioa eta plana, indarreko legeriaren arabera.

c) Memoria donde se describan las obras a realizar y, en su caso, el uso o actividad a que se destinen las fincas afecta-das, incluyendo un cuadro descriptivo de las superficies útiles y construidas.

4. En los casos en que la envergadura de la obra lo acon-seje, previo informe de los servicios técnicos municipales, se exigirá planos a escala de las obras y dirección facultativa para su ejecución, o, incluso, si llegara a considerarse necesario, de un proyecto técnico completo. En caso de obras de mejora inte-rior de viviendas y locales, será suficiente la presentación de la solicitud de licencia junto al presupuesto de la obra.

Artículo 68. Especificaciones en licencia de obras de intervención sobre edificios protegidos.

1. Con independencia de su calificación como obra mayor o menor, la realización de obras de cualquier naturaleza ten-dentes a conservar o alterar el estado físico de los edificios y elementos protegidos, cualquiera que sea su nivel de protec-ción, precisa de la correspondiente autorización municipal.

2. A la solicitud de licencia de intervención sobre edifi-cios protegidos, además de los documentos exigidos con carác-ter general para toda licencia y de aquellos específicos de cada nivel de protección que se recogen en el Documento E. Catálogo del presente Plan, se deberá acompañar la siguiente documentación adicional.

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra de intervención que se pretende.

b) Si a juicio de los técnicos municipales la intervención proyectada tuviera relevancia, se podrá exigir justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando la integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permitan visualizar el estado actual y el resultando de la propuesta.

c) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinado.

3. Las licencias de intervención se otorgarán con sujeción a lo previsto en las presentes Normas y específicamente en el Catálogo. Cuando se trate de Bienes Culturales Calificados, cualquier intervención sobre los mismos se ajustará a lo esta-blecido en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 69. Licencias de demolición de edificios y cons-trucciones.

Con la solicitud de licencia deberá acompañarse, —con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción objeto de derribo— un proyecto técnico suscrito por facultativo compe-tente, que incluirá además de los exigidos con carácter general, los siguientes documentos:

a) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordina-ción de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y casas y en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

b) Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

c) Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edifi-cio a tamaño 13x18 cm firmadas por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

d) Justificación y plan de evacuación, de la gestión de residuos precedentes de dichas demoliciones, según la legisla-ción vigente.

70. artikulua. *Lehen erabilerako lizentziak.*

1. Eraikinen lehen erabilerako lizentzien xedea eraikinak erabiltzen hasteko baimena ematea da. Horretarako, proiektuaren eta lizentzia emandako baldintzen arabera egin direla egiaztatu behar da aurretik.

2. Lizentzia hori beharrezkoa izango da eraikuntza berrietarako edo birmoldaketa orokorra egin zaien eraikinen berrabilerarako, erabilera aldatuta edo aldatu gabe. Halaber, lehen erabilerako lizentzia beharko dute lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko obren ondoriozko etxebizitzek edo lehen erabilera hori ez zuten barrunbeak etxebizitzak gisa moldatzearen ondoriozkoek.

3. Lizentzia horien eskaerarekin batera, obretan egindako aldaketa guztiak jasotzen dituzten plano onetsiak edo aldaketarik ez dela egin egiaztatzen duen berariazko adierazpena eta honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:

a) Obra bukaerako ziurtagiria, obrako zuzendari teknikoak sinatutakoa eta bere Elkargo Ofizialak onetsitakoa eta, hala dagokionean, eraikuntzarekin batera egindako urbanizazio obraren bukaerako ziurtagiria.

b) Eraikitakoari Ondasun Higiezin Hiritarren gaineko Zergan alta eman zaiola egiaztatzen duen dokumentua eta beste erakunde publiko batzuen eskumenen arabera eskatzen diren ziurtagiri eta baimenak.

c) Babes publikoko etxebizitzaren kasuan behin betiko kalifikazioaren zedula.

d) Hala badagokio, obra berriaren deklarazioa. Jabetza Erregistroan erregistratu aurretik udal zerbitzuek onartu behar dute deklarazioaren testua eta, bertan, modu grafikoan adierazi behar dira, batetik, eraikinari atxikita geratzen den eta zatitu eta eraikinez aparte saldu ezin den lursaila eta, bestetik, jabari eta erabilera publikorako geratzen dena.

e) Kanpoko fatxaden koloretako argazkiak.

f) Obraren kostuaren azken likidazioa.

g) Eraikinak dituen instalazio eta zerbitzuak (aparatu igogailuak, instalazio elektrikoak, gasarenak, telekomunikazioenak, etab.) egiaztatu direla, araudi teknikora egokitzen direla eta abian jartzeko baimena dutela adierazten duten akta eta ziurtagiriak, erakunde eskudunek egindakoak.

h) Kaleetako zenbakitze arauak betetzen direla egiaztatzen duen dokumentua, dagokion udal sailak egindakoa. Eta eraikuntza lizentzia eskaerarekin batera aurkeztu ez bada, Eraikuntzako Estatistika inprimakia behar bezala beteta.

i) Udal zerbitzuek egindako ziurtagiria, eraikinari eragiten dioten udaleko ur sarea, saneamendua eta argiteria publikoa behar bezala jarrita eta lotuta daudela adierazten duena.

j) Udalak, arrazoituta, beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen duen beste edozein dokumentu.

4. Urbanizazio eta eraikuntza lanak aldi berean egiteko baimena eman bada, dagokion dokumentazioa aurkeztu beharko da urbanizazio lanak hartzean:

a) Egindako urbanizazio lanak hartzeko eskaera.

b) Urbanizazioko lan arrunten proiektua dagoen kasuan, obraren bukaerako eta obren likidazioko ziurtagiria, dagokion elkargo ofizialak onetsitakoa.

Artículo 70. *Licencias de primera utilización.*

1. Las licencias de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida.

2. Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso. Igualmente precisarán licencia de primera utilización las viviendas resultantes de obras de subdivisión de viviendas existentes o de habilitación como viviendas dependencias que no tenían anteriormente ese uso.

3. A la solicitud de estas licencias deberá acompañarse planos visados donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, o manifestación expresa de la inexistencia de las mismas, así como los siguientes documentos:

a) Certificado final de obra, suscrito por el técnico director de la misma y visado por su Colegio Oficial y, en su caso, certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

b) Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana así como cuantos certificados y autorizaciones sean exigidos en virtud de las competencias concurrentes de otros organismos públicos.

c) Cédula de calificación definitiva, en el caso de ser vivienda de protección pública.

d) En su caso, declaración de obra nueva cuyo texto deberá contar con la conformidad previa de los servicios municipales antes de ser inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que se haga constar de forma gráfica la parte del terreno que queda vinculada a la edificación y que no puede ser parcelada o vendida con independencia de la edificación, y la parte del terreno que pasa a dominio y uso público.

e) Fotografías en color de las fachadas exteriores.

f) Liquidación final del costo de la obra.

g) Acta y certificados expedidos por los organismos competentes de comprobación, adecuación a la normativa técnica y autorización de puesta en marcha, de las diferentes instalaciones y servicios con que cuenta la edificación (aparatos elevadores, instalaciones eléctricas y de gas, telecomunicaciones, etc).

h) Documento acreditativo del cumplimiento de las normas de numeración callejera, expedido por el área municipal correspondiente y, en caso que no se hubiera presentado junto con la solicitud de licencia de edificación, impreso de Estadística de Edificación debidamente cumplimentado.

i) Certificado expedido por los servicios municipales en el que se señala la correcta disposición y empalme a la red municipal de agua, saneamiento y alumbrado público que afecten al edificio.

j) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesario o conveniente.

4. En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de las obras de urbanización y de edificación deberá aportarse la documentación correspondiente a la recepción de las obras de urbanización:

a) Solicitud de recepción de las obras de urbanización ejecutadas.

b) Si existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, certificado final de obra y liquidación de las obras, visado por el colegio oficial correspondiente.

c) Urbanizazioaren eta zerbitzu sareen bukaerako egoeran jasotze topografikoko planoak, paperean eta udalaren aplikazio informatikoarekin bateragarria den formatu digitalean.

d) Urbanizazioko lan arrunten proiekturik ez badago, urbanizazio obrak udalak jarritako baldintzen arabera egin direla adierazten duen agiria.

5. Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinen kasuan, Arau hauetako V. Tituluan jasotako arauak kontuan izateaz gain, honako hauekin osatu beharko dira:

a) Obra Berriaren Deklarazioan berariaz adierazi behar da eraikinak lizentzia lortzeko erabili den lurarekin duen lotura eta, eraikitakoa kontuan izan gabe, zatiezina eta besterenezina dela.

b) Hornidurarako erabiltzen den uraren edangarritasunaren osasun ziurtagiria.

c) Isuritako hondakin uren kalitatearen ziurtagiria.

6. Konpontzeko moduko akatsak egon ezean, lehen erabilerako lizentzia ebazteko epea bi hilabetekoa izango da, aurreko atalean aipatutako dokumentazio guztia aurkezten denetik kontatzen hasita.

7. Lehen erabilerako lizentzia emateko nahitaezkoa izango da ibilgailuak gordetzeko jarduerari, aire girotuaren instalazio zentralizatuari, galdara aretoei eta erregai deposituei dagozkien instalazio lizentziak izatea. Horretarako, aplikazio orokorreko ordenantza, arau eta erregelamenduetara egokitutako proiektua aurkeztuko da.

8. Lehen erabilerako lizentzia lortzeko ez ditu eskatzailak, eraikitzaileak eta teknikariak bere jardueraren ondoriozko erantzukizun zibil eta penaletatik salbuesten. Ezta haiei leporatu dakiekeen hutsegite edo faltutasunaren ondoriozko hirigintzako arau hausteagatik erantzukizun administratibotik ere. Ez ditu salbuesten eraikuntzen erabilera eta kontserbazioko legezko betebeharretatik ere.

71. artikulua. Jarduera lizentziak. Jarduera sailkatuak eta salbuestiak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean xedatutakoaren arabera, pertsona edo ondasunei eragozpenak edo arriskuak sortu diezazkieketelako edo ingurumenean kalteak eragin ditzaketelako generikoki «sailkatuak» deitzen zaien jarduera eta instalazio publiko nahiz pribatuek jarduerarako udal lizentzia beharko dute bai ezartzeko eta bai handitu edo eraberritzeko. Instalazioen modernizazio edo ordezte hutsak, baldin eta bere ezaugarri teknikoak edo potentzia faktoreak, keak, usainak, zarata, bibrazioak edo agente kutsatzaileak isurtzeko faktoreak aldatzen ez baditu, ez du eskatzen jarduera lizentzia aldatzerik baina bai Administrazioari egin nahi diren aldaketan berri ematea.

2. Jarduera lizentzia lortzeko Plan Orokorrean xedatutako hirigintza baldintzak eta lehen aipaturiko Ingurumena Babesteko Legeak xedatutako prozedura eta erregelamendukoak bete behar dira. Jarduerarako udal lizentzia ebazteko epea hiru hilabetekoa izango da, jarduera motaren arabera eskatutako dokumentazio guztia aurkezten denetik kontatzen hasita. Beste erakunde eskudun baten aldeko txostena lortzea ezinbestekoa den jardueretan, lizentzia txostenaren baitan egongo da.

c) Planos de levantamiento topográfico del estado final de la urbanización y las redes de servicios, en papel y en formato digital compatible con la aplicación informática del Ayuntamiento.

d) Si no existiera proyecto de obras ordinarias de urbanización, justificante de haber realizado las obras de urbanización de acuerdo a las condiciones señaladas por el Ayuntamiento.

5. En el supuesto de que se tratara de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable, además de tener en cuenta las normas recogidas en el Título V de las presentes Normas deberán completarse con los siguientes aspectos:

a) En la Declaración de Obra Nueva, se deberá hacer constar expresamente la vinculación del edificio al terreno aportado para la obtención de la licencia, así como su carácter indivisible e intransmisible separadamente de lo construido.

b) Certificado sanitario de potabilidad del agua empleada para el suministro.

c) Certificado de la calidad de las aguas residuales vertidas.

6. El plazo para la resolución de licencia de primera utilización será de dos meses, salvo deficiencias subsanables, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación relacionada en el apartado anterior.

7. Para la concesión de la licencia de primera utilización será preceptivo disponer de las licencias de instalación correspondientes a las actividades de guardería de vehículos, instalaciones centralizadas de aire acondicionado, salas de calderas y depósitos de combustible, para lo cual se presentará proyecto ajustado a las Ordenanzas, normas y reglamentos de aplicación general.

8. La obtención de la licencia de primera utilización no exime a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos. Tampoco les exime de los deberes legales de uso y conservación de las edificaciones.

Artículo 71. Licencias de actividad. Actividades clasificadas y exentas.

1. Las actividades e instalaciones, tanto públicas como privadas, genéricamente denominadas «clasificadas» por ser susceptibles de causar molestias o producir riesgos a las personas o bienes, así como originar daños al medio ambiente, precisarán de licencia municipal de actividad tanto para su implantación como para su ampliación o reforma de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1998, de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La mera modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividad, pero sí dar cuenta a la Administración de los cambios que se pretenden introducir.

2. La concesión de licencias de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General, y del procedimiento y la reglamentación técnica que la referida Ley de Protección del Medio Ambiente establece. El plazo para la resolución de la licencia municipal de actividad será de tres meses, a contar desde la presentación de la totalidad de la documentación requerida según la clase de actividad. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de informe favorable de otro organismo competente, la licencia estará supeditada a la existencia del mismo.

3. Jarduera lizentzia jarduerak edo instalazioak sortzen dituen eragozpen mailak zuzentzeko neurriekin ematen denean eta neurri zuzentzaile horiek ez direla existitzen edo egokiak ez direla egiaztatzen denean, lizentziaren eraginkortasuna galduko da. Neurri zuzentzaileak behar adinakoak ez direla ikusten bada, haiek eguneratu edo beste berri batzuk ezarri ahal izango dira, erregelamenduzko baldintzetan.

4. Ez dute jarduera lizentzia lortu beharrik izango ingurumenean edo pertsonen osasunean eragin txikia izateagatik jarduera salbuetsien 165/1999 Dekretuan jasota dauden jarduerak. Prozedura aipaturiko Dekretuan xedatutakoaren arabera arautuko da eta, edozein kasutan, prozedura gauzatu baino lehen, jardueren titularrek aplikazioko araudi tekniko orokor eta sektorialek eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko behar den dokumentazio teknikoak aurkeztu beharko dute. Udalak jarduera horiek behar bezala gauzatzeko neurri osagarriak jar ditzake eta instalazioak aurkeztutako dokumentazio teknikoak eta ezarritako neurri osagarrietara egokitzen dela egiaztatuko.

72. artikulua. Irekiera lizentziak eta erabilera baimenak.

1. Lehen erabilerako lizentzia edo jarduera lizentzia alde batera utzita, irekiera lizentziaren eta erabilera baimenaren xedea etxebizitza erabilerakoa ez den beste edozein jarduerataraz zuzendutako lokalak erabiltzen hasteko baimena ematea da. Jarduera sailkatuen kasuan jarduera lizentziako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da aurretik eta, hura beharrezkoa ez balitz, behar bezala amaituta daudela eta euren xede espezifikorako hirigintza, higiene, ingurumen eta segurtasun baldintzak betetzen dituztela.

2. Ez dira izapidetuko irekitzeko lizentzia eskaerak, baldin eta jardueraren erabilera udal plangintzak aurreikusitakoekin bateragarria bada edo legeriak berriaz debekatutakoa bada.

3. Irekitzeko lizentzia edo, hala dagokienean, erabilera baimena edo erabilera aldatzeko baimena behar da honako hauek egiteko:

A) Kanpoko edo barruko konfigurazioa aldatzeko, lehengo erabilerak aldatzeko edo erabileren intentsitatea aldatzeko egindako obren ondoriozko lokalak erabiltzen hasteko.

B) Establezimendu industrialak, merkataritzakoak eta bulegotarakoak ireki eta erabiltzen hasteko.

C) Lanbide jarduerak egiteko.

D) Lehendik zuten erabilerak ordeztu edo eraberritu zaizkien lokalen erabilera berria.

E) Oro har, eraikuntzen erabilerarako beste edozein jarduera, aurreko ataletan aurreikusitakoan antzekoa.

4. Irekitzeko lizentziak emateko instalazioaren edo jardueraren arabera behar diren eskakizun teknikoak betetzen direla egiaztatu behar da.

5. Zuzentzeko moduko akatsak egon ezean, lizentzia emateko edo ukatzeko epea bi hilabetekoa izango da. Toki araubideko legerian aurreikusitako isiltasun positiboko epeak igarotzeagatik irekitzeko lizentzia lortzeak ez ditu legez ezarritako plangintzaren edo Udal Ordenantzen aurkakoak diren obra edo erabilerak eta gero erabakitzen den moduan formalizatu beharko da lizentzia.

3. Cuando la licencia de actividad se conceda con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación, y se compruebe la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, se producirá la pérdida de eficacia de la licencia. Si con posterioridad las medidas correctoras se revelasen insuficientes, se podrá imponer la actualización de las mismas u otras nuevas, en los términos reglamentarios.

4. Quedarán exentas de la obtención de la licencia de actividad aquellas actividades incluidas en el Decreto 165/1999 de actividades exentas por su escasa incidencia en el medio ambiente y en la salud de las personas. El procedimiento se regulará según lo dispuesto en dicho Decreto y, en cualquier caso, con carácter previo a su ejercicio, los titulares de estas actividades, deberán presentar la documentación técnica necesaria para acreditar el cumplimiento de las condiciones exigidas por las diferentes normativas técnicas de carácter general y sectoriales de aplicación. El Ayuntamiento podrá imponer medidas complementarias para el adecuado ejercicio de estas actividades, y comprobar la adecuación de las instalaciones a la documentación técnica presentada y a las medidas complementarias impuestas.

Artículo 72. Licencias de apertura y autorizaciones de uso.

1. Con independencia de la licencia de primera utilización o de la licencia de actividad, la licencia de apertura y la de autorización de uso tienen por objeto autorizar la puesta en uso de locales destinados a cualquier actividad distinta del uso de vivienda, previa la comprobación de que se han cumplido las condiciones de la licencia de actividad, en el caso de tratarse de actividades clasificadas, y si ésta no fuera necesaria, de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas, higiénicas, ambientales y de seguridad de su destino específico.

2. No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso pretendido resulte incompatible con los previstos por el planeamiento municipal, o esté expresamente prohibidos por la legislación.

3. Están sujetas a licencia de apertura o, en su caso, autorizaciones de uso o cambio de uso:

A) La puesta en uso de locales resultantes de obras realizadas para el cambio de su configuración exterior o interior, para la alteración de los usos a que se destinaba o para la modificación de la intensidad de los mismos.

B) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales, mercantiles, comerciales y de oficinas.

C) La realización de actividades profesionales.

D) La nueva utilización de aquellos locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

E) En general, cualesquiera otra actividad de uso de las edificaciones, análogo a los previstos en los apartados anteriores.

4. La concesión de las licencias de apertura requiere la acreditación del cumplimiento de los requisitos técnicos precisos, según la instalación o actividad de que se trate.

5. El plazo para concesión o denegación será de dos meses, salvo deficiencias subsanables. La obtención de licencia de apertura por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no supone legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento o a las Ordenanzas Municipales y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia en la forma en que se determine.

6. Irekitzeko lizentzia nahitaezkoa izan arren hura gabe instalazio bat irekitzea hirigintzako arau haustea da. Arau hauste larria izango da, baldin eta bere erabilera legez kanpoko bada edo gero legezatztea galarazten duten beste baldintza batzuk betetzen badira.

7. Jarduera jakin baterako irekitzeko lizentzia nahitaezkoa ez denean, titularra behartuta dago udalari jardueraren izaera behar den aurrerapenarekin jakinaraztera, proiektatutako erabilera indarreko hirigintza araudira egokitzen den edo ez egiaztatzeko.

73. artikulua. Behin-behineko erabileratarako lizentziak.

1. Lizentzia mota hori behar dute ordenazio xehatu oraindik onartu gabe duten eta legeriak edo lurralde edo hirigintza plangintzak berariaz debekatuta ez dituzten eremu, sektore edo egikaritze unitateetako behin-behineko erabilerak, baldin eta haiek egikaritzeko arazorik ez dutela sortuko aurreikusten bada.

2. Behin-behineko erabileren lizentzian sartzen dira dagoen erabileraren garapenerako ezinbestekoak izanik desmuntatu eta/edo eraisten errazak diren instalazioak eragiten dituzten obrak. Edozein kasutan, obra eta instalazioek legezko honako baldintza hauek bete beharko dituzte, bereziki segurtasunari eta higienari buruzkoak.

3. Lizentzia mota hori emateko edo ukatzeko epea bi hilabetekoa izango da, eskaera jendaurrean 20 egunez edukitzeko izapidea kontuan hartu gabe. Baimena prekarioan emango da, baldin eta udalak eskatzen badu behin-behineko erabilera edo erabilerak eteteko, obrak eraisteko eta instalazioak desmuntatzeko legezko baldintzapean eta inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

4. Garaia iristen denean obrak eta eraisteko eta desmuntatzeko lanak egitea bermatzeko eta betearazte subsidiarioaren kasuan udalarentzako kosturik ez dela izango prebenitzeko asmoz, lizentzia lortzeko baldintza gisa fidantza edo bermea eman beharko da behar adinako baldintzetan eta zenbatekoan, hura egiten denean sor litekeen kosturik handiena ordaintzeko betebeharraren kalterik gabe.

5. Lizentzia eskaerarekin eta dagokion proiektu teknikoarekin eta/edo dokumentazioarekin batera, behin-behineko erabilera proiektatzen duen lurzoru, eraikuntza edo eraikinaren gaineko edozein eskubide erreal edo erabilerakoaren jabe eta titularrek aurreko ataletan aipatutako konpromisoak eta eskubide horiek baimendutako obra, instalazio eta jardueren gaineko edozein eskubideren hartzaileei eskualdatzeko konpromisoa euren gain hartzeko balio duen idatzia aurkeztuko da.

6. Lizentzia bere eraginkortasunaren baldintza etengarriarekin emango da aurreko ataletan jasotako konpromisoak Jabetza Erregistroan erregistratzen diren arte udalak beharrezkoa deritzon kasuetan.

74. artikulua. Obretako elementu osagarrietarako lizentziak.

1. Lizentzia mota hori behar da obra bat egiteko behar den elementu edo instalazio lagungarri bat bide publikoan jartzeko, esaterako, garabiak, hesiak, aldamiok, toberak, siloak, etab. Lizentzia mota hori lortzeko, ordenantza espezifikokoaren bitartez ezartzen diren baldintzez gain, ezinbesteko baldintza izango da hirigintza lizentzia izatea elementuekin lotutako obra nagusia egiteko eta instalazioak eragindako erabilera publikoko espazioetan eragiten dituen kalteak konpontzeko adinako fidantza eratzeko.

6. La apertura de una instalación carente de licencia de apertura, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización.

7. Cuando no fuera legalmente exigible la licencia de apertura para una actividad concreta, su titular estará obligado a comunicar al ayuntamiento, con la debida antelación, la naturaleza de aquélla, al objeto de comprobar si el uso proyectado se ajusta o no a la normativa urbanística vigente.

Artículo 73. Licencias para usos provisionales.

1. Quedan sometidos a este tipo de licencias los usos provisionales en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada, y que, no estando expresamente prohibidos por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico, se prevea razonablemente que no van a dificultar su ejecución.

2. La autorización de usos provisionales únicamente podrá comprender obras que, siendo estrictamente indispensables para el desarrollo del uso correspondiente, den lugar a instalaciones fáciles de desmontar y/o demoler. En todo caso, las obras y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las relativas a seguridad e higiene.

3. El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de dos meses, sin computar dentro del mismo el trámite de información pública de la solicitud por plazo de 20 días. La autorización se concederá a título de precario, bajo la condición legal del cese del uso o usos provisionales y la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones desde el requerimiento municipal y sin derecho a indemnización alguna.

4. A los efectos de asegurar la ejecución, en su momento, de las obras y trabajos de demolición y desmontaje, y prevenir la ausencia de costes para el ayuntamiento en caso de ejecución subsidiaria, como condición a la licencia se deberá prestar fianza o garantía en las condiciones y cuantía suficiente, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente aquella se realice.

5. A la solicitud de licencia se deberá acompañar junto con el proyecto técnico y/o documentación correspondiente, un escrito donde los propietarios y titulares de cualquier derecho real o de uso sobre el suelo, construcción y edificación donde se proyecte el uso provisional asuman los compromisos señalados en los apartados anteriores y el de dar traslado de los mismos a los adquirentes de cualquier derecho sobre las obras, instalaciones y actividades autorizadas.

6. La licencia se otorgará bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriban los compromisos señalados en los apartados anteriores en el Registro de la Propiedad, en los supuestos que el ayuntamiento lo estime necesario.

Artículo 74. Licencias para elementos auxiliares de las obras.

1. Precisa este tipo de licencias la colocación en la vía pública de todo elemento e instalación auxiliar necesario para la ejecución de una obra, tales como grúas, vallas, andamios, tolvas, silos, etc. Para obtener este tipo de licencias, además de las condiciones que se establezcan por ordenanza específica, será siempre requisito indispensable disponer de licencia urbanística para ejecutar la obra principal a la que los elementos están vinculados, así como constituir fianza en cuantía suficiente para reparar los posibles desperfectos que la instalación cause en los espacios de uso público afectados.

Dorre-garabien kasuan, instalatu eta erabiltzeko lizentzia eskaerarekin batera honako dokumentu hauek aurkeztuko dira:

a) Garabiaren kokapenaren plano obra egiten den finka-erakiko eta bere mugakideekiko. Bere gehieneko garaiera, kontrapisuaren posizioa, besoaren eta gakoa zintzilika duen orgaren ekortze eremua eta ekortze eremuan dauden eraikin eta instalazioen garaiera ere adieraziko ditu. Bide batean kokatu behar bada, bestalde, bermatzeko oinarriak okupatuko duen gehieneko espazioa ere adieraziko da.

b) Enpresa instalatzailearen deklarazioa, teknikari eskudunak sinatutakoa eta muntatuko den garabiaren elementuak egoera onean daudela egiaztatzen duena instalazioaren erantzukizuna hartuz funtzionamendurako baldintza onetan utzi arte. Deklarazio horretan, aurreikusten diren erabilera kasu guztietan eta jarrera txarretan garabiak garraia ditzakeen gehieneko kargak adierazi behar dira.

c) Teknikari eskudunak idatzitako eta dagokion Elkargo Ofizialak onetsitako dokumentua, teknikariak, garabia obran dagoen bitartean, bere funtzionamendu ona eta segurtasuna bere gain hartzen dituela egiaztatzen duena, eta.

d) Garabiaren funtzionamenduak eta bere obrako egonaldiak eragin ditzakeen erantzukizun zibil mugagabea estaltzen duen aseguru poliza.

2. Lizentzia mota hori emateko edo ukatzeko epea hilabetekoa izango da.

75. artikulua. Bide publikoko instalazioetarako lizentziak.

1. Lizentzia mota hauek beharko dituzte bide publikoa eta lurpea luzaroan okupatu behar duten egintza eta obrek, esaterako, kiosko, postontzi, publizitateko zutabe, sareen kanalizazio eta elektrizitate, gas eta telekomunikazioetarako azpiegiturek, etab. Lizentzia mota hori lortzeko, ordenantza espezifikorekin bitartez ezartzen diren baldintzez gain, ezinbesteko baldintza izango da erabilera publikoko espazioetan obrek eragiten dituzten kalteak konpontzeko adinako fidantza eratzea.

2. Lizentzia mota hori emateko edo ukatzeko epea bi hilabetekoa izango da.

76. artikulua. Kartelak eta publizitateko elementuak jartzeko lizentziak.

Memoria, aurrekontua eta dokumentazio orokorrak gain, honako dokumentu hauek ere behar dira:

a) Hesiaren edo publizitateko elementuaren oinaren, altxaeraren eta sekzioaren planoak 1/50 eskalan. Altxaeran jasoko dira hesia edo publizitateko elementua bermatuta dagoen eraikinaren fatxada edo fatxadak.

b) Hesia edo publizitateko elementua jarri nahi den lekuan eta bere ingurunearen 13x18 cm-ko argazkia. Hesia edo publizitateko elementua jarri nahi den lursailaren edo eraikinaren jabearen idatzizko baimena erantsiko da; udalari komenigarria iruditzen bazaio, eskatzailea Kanpoko Publizitatearen Erregistroan sartuta dagoela egiaztatzen duen agiria eta hesia edo publizitateko elementua jartzeagatik hirugarrenei eragin diezazkiekeen kalteak estaltzen dituen erantzukizun zibileko aseguru poliza.

En el caso concreto de la instalación de grúas- torre, con la solicitud de licencia para instalación y uso de las mismas se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en un terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

b) Declaración de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y asumiendo la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha declaración deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

c) Documento, visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra, y.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

2. El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de un mes.

Artículo 75. Licencias de instalaciones en vía pública.

1. Precisarán este tipo de licencias aquellos actos y obras que supongan ocupación duradera de la vía pública y el subsuelo, tales como quioscos, buzones de correos, columnas publicitarias, canalizaciones de redes e infraestructuras eléctricas, de gas, telecomunicaciones, etc. Para obtener este tipo de licencias, además de las condiciones que se establezcan por ordenanza específica, será requisito indispensable constituir fianza en cuantía suficiente para reparar los posibles desperfectos que las obras causen en los espacios de uso público afectados.

2. El plazo para concesión o denegación de este tipo de licencias será de dos meses.

Artículo 76. Licencias para la colocación de carteles y elementos publicitarios.

Además de la memoria y presupuesto y de la documentación exigida con carácter general incluirá los documentos siguientes:

a) Planos a escala 1/50 de la valla o elemento publicitario en planta, alzado y sección. El alzado incorporará la fachada o fachadas completas del edificio sobre las que, en su caso, se apoye la valla o elemento publicitario.

b) Fotografía de 13x18 cm del punto donde se pretende instalar la valla o elemento publicitario y su entorno. Además se adjuntará autorización por escrito del propietario del terreno o edificio sobre el que se pretende instalar la valla o elemento publicitario; si el ayuntamiento considera conveniente, justificante de la inclusión del solicitante en el Registro de Publicidad Exterior, y póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles daños a terceros que pudieran producirse con motivo de la instalación de la valla o elemento publicitario.

77. artikulua. Jarduera industrialak eta hirugarren sektorekoak ezartzeko lizentziak.

Lizentzia eskaerarekin batera proiektu teknikoa aurkeztu beharko da, oro har eskatzen den dokumentazioaz gain honako alderdi hauek aztertuko dituen:

1. Lokalaren edo eraikinen ezaugarriak: Kokapena, okupatutako azalera, sarbideen deskripzioa, eskailerak, proiektututako banaketa, higiene zerbitzuak, aireztapena, gainkarga onargarriak eta eraikuntzaren gainerako ezaugarriak, suteen prebentziorako, segurtasunerako, osasungarritasunerako eta higienarako aplikatu daitezkeen Ordenantzak betetzeari buruzko aipamen bereziarekin.

2. Lehengaien eta bitarteko produktuen zerrenda; bakoitzarentzako aurreikusitako urteko kontsumoa eta gehienezko biltegitratzea, haien ezaugarri fisikoak eta kimikoak, euren arteko efektu gehigarriak eta hartutako segurtasun neurriak adieraziz.

3. Prozesu industrialak, hartzen dituen faseen eta produktu bukatuetara iritsi arterainoko lehengaien beharrezko eraldaketek deskripzioarekin.

4. Ekoizpena: Ekoiztea aurreikusten den kantitatea, aurreikusitako gehienezko biltegitratzea eta produktu bukatuen eta hondarrekoen izaera, horien hornidurarako eta erabilerarako hartutako segurtasun neurriak adieraziz.

5. Ingurunean izan ditzakeen ondorioak: Zaratak, bibrazioak, keak, lainoak, lurrunak eta usainak, hondakin uren isuriak, ingurumenekoaren tenperatura desberdinak eta sute arriskua sortzea, euren eraginkortasun maila eta segurtasun bermea adieraziz; ondorio gehigarri posibleak eta indarreko legeriak araututako baldintza espezifikoak betetzea.

6. Kokapenaren planoak 1/1000 eskalan, jarduera ezarri nahi den eraikinaren inguruan gutxienez 100 m-ko zirkuluaren barruko ingurunea hartzen duena.

7. Eragindako lokal eta instalazioen planoak 1/100 eskalan, makinak baleude euren kokapena berariaz seinalatuz.

8. Lokalak eraikinaren barruan duen kokapenaren planoak, 1/100 eskalan, bai oinarrena eta bai sekzioarena, lokal eta espazio mugakideen erabilerak eta jarduerak adieraziz. Jarduera gogaikarrien erregimenaren pean badago jarduera, bere araudi sektorialak arautuko du eta, edozein kasutan, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean xedatutakoaren arabera arautuko da.

78. artikulua- Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.

Kasu bakoitzean eta ezarri nahi den obra edo erabileraren arabera, oro har haietzako xedatutako dokumentazioa eskatuko da, ondoren aipatzen diren aldaketekin eta baldintza gehigarriekin:

a) Kokapenaren planoak: Kasu guztietan aurkeztuko da jasotzearen gainean marraztuta Aldundiaren 1/5000 eskalan eta, behar izanez gero, lizentziaren eskatzaileak behar bezala eguneratuta. Gutxienezko azalerako lursailen ekarpena justifikatu behar denean, bere mugapena eta azalera sartuko dira egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan edo, bestela, plano espezifikoetan.

b) Egungo egoeraren eta kokapenaren planoak: Eraikuntza edo azpiegitura obrak egikaritzeko plano takimetricoa eskatuko da kasu guztietan. Planoak 1/500 eskalakoa edo xehatuagoa izan behar du, baldin eta udalak eskala txikiagoak erabiltzeko baimena ematen ez badu.

Artículo 77. Licencias para la implantación de actividades industriales y terciario.

A la solicitud de licencia se deberá acompañar proyecto técnico que, además de la documentación exigida con carácter general, analizará los siguientes aspectos:

1. Características del local o edificios: Situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.

2. Relación de materias primas y productos intermedios; consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.

3. Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y de las necesarias transformaciones de la materia prima, hasta llegar a los productos terminados.

4. Producción: Cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el abastecimiento y destino de éstos.

5. Posibles repercusiones sobre el entorno: Ruidos, vibraciones, humos nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.

6. Plano de situación a escala 1/1000, que abarque un entorno no inferior al contenido de un círculo de 100 m. de lado alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

7. Planos a escala 1/100 de los locales e instalaciones afectados con señalamiento expreso de los puntos de emplazamiento de las máquinas si las hubiere.

8. Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinan los locales y espacios colindantes. Si la actividad esta sometida al régimen de actividades molestas, se regulará por su normativa sectorial y, en cualquier caso de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Artículo 78. Licencias en suelo no urbanizable.

Se exigirá en cada caso, y en función de la obra o uso que se pretenda implantar la documentación que para ellos se establezca con carácter general, con las modificaciones y requisitos adicionales que se señalan a continuación:

a) Plano de situación: Se presentará en todos los casos, grafiado sobre el levantamiento a escala 1/5000 de Diputación y debidamente actualizado por el peticionario de la licencia, si fuese necesario. Cuando deba justificarse la aportación de parcelas de superficie mínima, se incluirá su delimitación y superficie, bien en los planos de estado actual y emplazamiento, o bien en planos específicos.

b) Planos de estado actual y emplazamiento: En todos los casos, la ejecución de obras de edificación o infraestructuras, exigirá la presentación de un plano taquimétrico, a escala mínima 1/500, o más detallada, salvo que el Ayuntamiento autorice previamente la utilización de escalas más pequeñas.

Landatarra ez den bizitegi eraikin berria eraikitzen den kasuetan, planoak hari atxikitako lursail guztiak eta horien neurriak jaso behar ditu eta eskatzailearen eta neurketak egiteko eta abalatzeko baimendutako fakultatiboaren sinadura izan behar ditu.

Baldintza bera eskatuko da onura publikoko eta interes sozialeko erabilera ezartzeko eskaeretan. Ezarpen berriko kasuetan, bestalde, sarbidea emango dien ibilgailuentzako bidea eta eraikinerako hargunearen trazadura –lur erauzketen eta lubeten azterketarekin– adieraziko dira.

c) Edozein kasutan, bizitegi eraikinari lotutako gutxieneko azalaren ekarpena egiaztatze eta onura publikoko eta interes sozialeko kasuetan, lizentzia eskaeraren eranskin gisa, lursailaren edo lursailen deskripzioa aurkeztu beharko da, Jabetza Erregistroan jasota dagoen bezala eta inskripzioko datuekin (Liburukia, Liburua, Folioa eta lursailaren zenbakia).

d) Onura publikoko eta interes sozialeko erabilera ezarpena eskatzen denean, Lurzoru Urbanizagarrian ezartzeko premiaren edo aukeraren justifikazioa aurkeztu behar da.

e) Edozein kasutan, lurzoru urbanizaezinean etxebizitzak eta eraikuntzak eraikitze lizentziak lurzoru urbanizaezineko baimen eta lizentzia kontuetako jarduketan koordinazioari buruzko azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan xedatutako prozedurara eta edukietara egokituko dira.

3. ATALA. Proiektu tekniko motak

79. artikulua. Proiektu teknikoen baldintza orokorrak.

1. Udalak lurzoruaren gaineko jarduketa publiko edo pribatuaren gainean duen eskumenari dagokionez, egin beharreko obrak edo instalazioak osotasunean definitzen dituen proiektu teknikoak, bere xedeak eskatzen dituen edukia eta xehetasuna dituen. Horrela, proiektuaren zehaztapenak behar bezala interpretatu eta aplikatuta, zuzenean egikaritu daiteke proiektatutakoa.

2. Proiektuak hainbat dokumentutan antolatuta daude: Deskripzioko eta justifikazioko memoria, Planoak, Aurrekontuak, Baldintzen Agiria, Legez eska daitezkeen azterketa osagarriak, udal plangintzan eta ordenantzetan aurreikusitako dokumentazioa eta aplikazioko udal jarraibide teknikoak, euren izaeratik edo garrantzi tekniko txikiagoatik dokumentazio sinplifikatua edo partziala aurkeztearekin nahikoa duten edo euren garrantzi txikiagatik udalari jakinarazte hutsarekin egin daitezkeen jarduketan kalterik gabe.

3. Obra edo instalazio lizentziak lortzeko behar diren proiektu teknikoak teknikari eskudunek sinatuta egon behar dute proiektatutakoaren xedeari eta ezaugarriei dagokienez eta euren elkargo profesionalen onespina izan behar dute. Planoak.dwg edo.dxf formatuan eta UTM koordenatu sisteman irudikatuta dauden planoen euskarri informatikoko kopiak izapidetzea eska dezake udalak; udal lizentzia duten oinarriko proiektuak garatzen dituzten egikaritze proiektuen kasuan, euskarri informatikoko kopiek papereko dokumentua ordeztu dezakete, baldin eta oniritzia egiaztatzen bada.

4. Behin lizentzia onartu eta eman ondoren, proiektu bakoitza lizentziari atxikita geratuko da bere baldintza material gisa. Hori dela eta, obrak egiten diren bitartean lizentzia jaso duen proiektuak izaten dituen aldaketa guztiak udal baimena beharko dute. Horretarako, behar den dokumentazioa aurkeztu beharko da egin nahi diren aldaketen garrantzia eta justifikazioa argi eta berriaz adieraziz.

En los casos de construcción de un nuevo edificio residencial no rural, el plano deberá reflejar la totalidad de la parcela o parcelas adscritas al mismo y su medición, y adjuntar la firma del solicitante y la de un facultativo autorizado para efectuar y avalar las mediciones.

El mismo requisito se exigirá en las solicitudes de implantación de usos de utilidad pública e interés social. Además en los casos de nueva implantación, deberá reflejarse el camino susceptible de circulación rodada que les de acceso y el trazado –con estudio de desmontes y terraplenes– de la acometida a la edificación.

c) En todo caso, para la acreditación de la aportación de las superficies mínimas vinculadas a la edificación residencial y en los casos de usos de utilidad pública e interés social, se deberá aportar como anexo a la solicitud de licencia, la descripción de la finca o fincas, tal como consta en el Registro de la Propiedad y los datos de la inscripción (Tomo, Libro, Folio y número de la finca).

d) Cuando se solicite la implantación de usos de utilidad pública e interés social, justificación suficiente de la necesidad u oportunidad de su implantación en Suelo Urbanizable.

e) En cualquier caso, las licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable se ajustarán al procedimiento y contenidos establecidos en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

SECCIÓN 3ª. Clases de proyectos técnicos.

Artículo 79. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos, Presupuestos y Pliego de Condiciones, con los Estudios complementarios legalmente exigibles, así como aquella documentación prevista en el planeamiento municipal y en las ordenanzas e instrucciones técnicas municipales de aplicación, sin perjuicio de aquellas actuaciones en las que por su naturaleza o menor entidad técnica, pueda ser suficiente la presentación de documentación simplificada o parcial o, incluso que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al ayuntamiento.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales. El ayuntamiento podrá exigir para su tramitación copias en soporte informático cuyos planos estén representados en formato.dwg o.dxf, en sistema de coordenadas UTM; en el caso de proyectos de ejecución que desarrollen proyectos básicos con licencia municipal, las copias en soporte informático podrán sustituir al documento en papel siempre que se acredite el visado.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a previa autorización municipal toda alteración del proyecto objeto de la licencia durante el curso de las obras, presentando para ello la documentación necesaria donde se indique de forma clara y expresa el alcance y justificación de las modificaciones que se pretenden.

5. Egin nahi diren aldaketen garrantzia edo ezaugarriak ikusita, obraren izaerari buruzko edo planteatzen den konfigurazioari buruzko interpretazioaren inguruko zalantzarik sortzen ez duen beste proiektu tekniko bat aurkezteko eska diezaioko udalak interesatuari.

Aurreko atalean adierazitakotik salbuetsita daude onartutako proiektuan ez dauden edo lizentziaren baldintza partikularretan finkatuta ez dauden eraikuntza zehaztapenak edo haren interpretaziozko garapenak.

80. artikulua. *Eraispen proiektuak.*

1. Eraispen obrak lehendik dagoen eraikuntza bat erabat edo partzialki desagerraraztera edo lehendik dagoen eraikuntza baten zati bat edo batzuk kentzera zuzendutako eraikuntza jarduerak dira.

2. Erabat edo partzialki eraisteko jarduera ondorengo oin berriko eraikuntzari edo eraberritzeko edo birgaitzeko obrari lotuta egon daiteke.

3. Konpontzeko, finkatzeko, eraberritzeko edo birgaitzeko jardueretan egin behar diren eraispen partzialeko obrek ez dute proiektu espezifikorik behar eraispen horiek egiteko, izan ere, obra nagusiaren proiektuan sartuta egon behar baitute.

4. Eraitsi behar den eraikinaren eta/edo haren elementu partikularren tipologiari eta ezaugarri arkitektonikoei buruzko dokumentazio gehigarria (planoak, argazkiak, deskripzio memoria) eska dezake udalak.

81. artikulua. *Eraikuntza obren proiektuak.*

1. Eraikinak egiteko baldintzak zehaztea xede dutenak dira eraikuntza obren proiektuak. Horretarako, aukeratutako soluzioak, horien ezaugarri fisikoak eta eraikitze erabiliko diren materialak, horien elementu komun eta pribatiboen antolamendua, horien instalazioak eta eraikitzen den lursailaren mugen barruko ingurunearekiko egokitapena justifikatzen dituzte.

2. Egin nahi diren lanen definizioak eskatzen dituen ezaugarriekin eta xehetasunarekin idatziko dira proiektuak eta nahi-taez bete beharreko arau teknikoetan eskatutako zehaztapenak jasoko dituzte.

3. Proiektu mota definitzeko eta HAPNan xedatutako baldintza orokor eta partikularrak aplikatzeko, eraikuntza obrak honako multzo hauetan biltzen dira:

A) Eraikuntza edo oin berriko obrak, lursail edo orube batean gauzatutako jarduketa baten ondorioz garatzen diren eraikuntza obrak. Eraikuntza berriko obratzat jotzen dira lehendik dagoen eraikuntza handitzeak ere lurzoru gehiago okupatzen dutenean.

B) Eraikinetako obrak, eraikin baten barruan edo itxiturako bere elementuen barruan (fatxadak, estalkiak, etab.) garatzen diren eraikuntza jarduera guztiak hartzen dituztenak. Daukaten helburuaren arabera, lehendik dauden eraikinetan egindako eraikuntza jarduerak kontserbazio eta apainketakoak, finkatzekoak, eraberritzekoak, birgaitzekoak eta abar izan daitezke. Obra eta proiektu motak definitzeko ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko Euskal Autonomia Erkidegoko Dekretuan edo hori ordezkatzeko duen araudian jasotako definizioak hartuko dira erreferentziatzat.

5. A la vista de la importancia o características de las modificaciones o variaciones de que se trate, el ayuntamiento podrá recabar del interesado la presentación de un nuevo proyecto técnico que no ofrezca dudas interpretativas sobre la naturaleza de la obra o de la configuración que se plantea.

Quedan exceptuadas de lo anterior las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Artículo 80. *Proyectos de derribo.*

1. Las obras de derribo o demolición son aquellas intervenciones constructivas dirigidas a la desaparición total o parcial de una construcción existente, o con el único fin de eliminar o suprimir parte o partes de una construcción existente.

2. La intervención de demolición o derribo total o parcial podrá ir vinculada a una actuación posterior de edificación de nueva planta, de reforma o rehabilitación.

3. Las obras de derribo parcial que se requieran en las intervenciones de reparación, consolidación, reforma o rehabilitación no necesitarán proyecto específico para tales derribos, ya que éstos deberán estar incluidos en el proyecto de la obra principal.

4. El ayuntamiento podrá exigir documentación adicional (planos, fotografías, memoria descriptiva) sobre la tipología y características arquitectónicas del edificio a derribar y/o sobre elementos particulares del mismo.

Artículo 81. *Proyectos de obras de construcción.*

1. Los Proyectos de obras de construcción son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privados, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

2. Los proyectos se redactarán con las características y detalle que requiere la debida definición de las obras que se pretenden y contendrán las determinaciones exigidas en las normas técnicas de obligado cumplimiento.

3. A los efectos de definir el tipo de proyectos y para la aplicación de las condiciones generales y particulares establecidas en el PGOUZ, las obras de construcción se integran en los grupos siguientes:

A) Obras de edificación o de nueva planta que son aquellas obras de construcción que se desarrollan como fruto de una actuación en un terreno o en un solar existente. Igualmente se consideran obras de edificación de nueva planta las de ampliación de una construcción anterior cuando conllevan nueva ocupación de suelo.

B) Obras en los edificios que abarcan a todas aquellas intervenciones constructivas que se desarrollan en el interior de un edificio o de sus elementos de cerramiento (fachadas, cubiertas, etc.). En función de la finalidad que persigan, las intervenciones constructivas realizadas en los edificios existentes pueden ser de conservación y ornato, consolidación, reforma, rehabilitación, etc. A efectos de definición de los distintos tipos de obras y proyectos, se tomará como referencia las definiciones contenidas en el Decreto autonómico sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado o normativa que lo sustituya.

82. artikulua. *Instalazio eta jarduera proiektuak.*

1. Jarduera jakin bat gauzatu ahal izateko lokal batean behar diren elementu mekanikoak, makineria edo instalazioak eta horien erabilera baldintza guztiak edo batzuk zehaztea xede duten dokumentu teknikoak dira instalazio edo jarduera proiektuak.

2. Instalazioko proiektu teknikoak fakultatibo eskudunak idatziko ditu eta aplikatu beharreko erregelamendu tekniko eta sektorial espezifikoak, Lezoko Plan Orokorrak eta udal ordenantzek eskatutako zehaztapenak bete beharko dituzte. Deskripzio eta justifikazio memoria eta planoak izango dituzte, gutxienez.

BOSGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

1. zatia. Aplikazio orokorreko xedapenak

1. KAPITULUA. OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

83. artikulua. *Askotariko termino eta kontzeptuak eta horien definizioa.*

Hirigintza Arau hauen aplikaziorako, ondoren azalduko diren terminoek honako esanahi hau dute:

* Lursail lerrokadura:

Lur urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da. Gainerako lursailetatik eta espazio publikoetatik banantzen ditu.

* Eraikin lerrokadura:

Lur urbanizatuaren gainazalean eraikin baimenduaren solairuko ingurukari maximoa zehazten duen lerroa da, sestra gainean nahiz sestra azpian.

* Tarte:

Lursail lerrokaduratik eraikinaren puntu hurbilenera plano horizontalean neurtutako distantzia da, hegal irteerak barne hartuta baina ez hegalak.

* Fatxadaren gainazala:

Eraikinaren lerrokaduratik abiatuta bertikalean altxatzen den gainazala da.

* Atzeraemangunea:

Fatxada gainazalaren eta gainazal hori baino atzerago dagoen fatxadako beste edozein punturen arteko distantzia da.

* Mehelina:

Bi eraikin atxikiren lursail lerrokadura komunaren gainean bi eraikinak mugatzen dituen gainazal bertikala da.

* Eraikinaren garaiera:

Eraikinaren fatxadako gainazalaren garaiera da, kasu bakoitzean finkatutako irizpideekin neurtuta.

* Solairuaren fatxada garaiera.

Erreferentziako solairu baten zoruaren (egiturako forjaketa) eta bere gaineko zoruaren artean dagoen eraikinaren garaieraren zatia da.

Artículo 82. *Proyectos de instalación y actividad.*

1. Se entienden por proyectos de instalación o de actividad aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, las condiciones de uso, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que son necesarias en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos técnicos de instalación estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones exigidas por la reglamentación técnica y sectorial específica que sea de aplicación, así como por el Plan General de Lezo y ordenanzas municipales. Como mínimo, contendrán, memoria descriptiva y justificativa y planos.

TITULO QUINTO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Parte 1ª. Disposiciones de aplicación general

CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS Y CRITERIOS GENERALES

Artículo 83. *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.

* 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.

* Espazio estali baten garaiera librea:

Espazio eraiki baten sabai bukatuaren beheko aurpegitik zoru bukatuaren gainazalarekin distantzia laburrena da.

* Eraikinaren solairu kopurua edo eraikinaren profila:

Eraikinaren solairu kopurua, sestra gainean nahiz sestra azpian.

* Estalkiaren aldapa:

Fatxadaren gainazalaren maila gorenetik estalkiaren bolumenaren ingurukari baimendua eraten duen aldapa da.

* Estalkiaren profila:

Estalkiaren bolumenaren ingurukari baimenduaren sekzioa, fatxadaren gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikularra araberakoa.

* Sotoko solairua:

Sarrerako partean izan ezik sestra azpian dagoen solairua, erabat lurperatuta edo erdi lurperatuta. Kasu horretan, eraiki gabeko perimetrotako espazio publiko edo pribatuaren sestratik 1,20 metro baino beherago egongo da.

* Erdisotoko solairua:

Partzialki lurperatutako solairua, ez sototzat eta ez beheko solairutzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituen. Partzialki lurperatutako solairua izango da, baldin eta bere fatxada bat sestra gainean 1,20 metro baino gehiago azaleratzen bada.

* Beheko solairua.

Bere fatxada guztiak sestra gainean edo sestraren azpian 1,20 metro baino gutxiagora dituen eraikineko solairua da. Zuzenean lurraren gainean edo soto gainean egon daiteke.

* Behegaina.

Erdisotoaren gainean kokatutako eraikineko solairua.

* Goiko solairua:

Beheko solairuaren edo behegainaren gainetik dagoen eraikineko solairua, eraikinaren estalki azpian dagoena barne, baldin eta bere punturen batean 1,20 metro baino gehiagoko fatxada garaiera badu.

* Atikoa:

Teilatupeko solairua alde batera utzita, eraikineko garaienekin edo garaienekin bat datorren goiko solairua, fatxadaren gainazala eraikineko gainerako fatxada gainazalarekiko atzeratuta duena.

* Teilatupeko solairua:

Kasu bakoitzean baimendutako ingurukari maximoko baldintzen ondoriozko estalkiko forjatu edo taularen azpian kokatuta dagoen solairua da, 1,20 m baino gutxiagoko fatxada garaiera duena.

Sestra gainean bereizitako solairuaren izaera propioa izan dezake, baldin eta eraikineko gainerako solairuetan kokatutako erabilerekiko, bai legearen eta bai erregistroaren ikuspegitik, bereiziak eta independenteak diren erabilerak baditu. Ez da bereizketa horren xede izango, baldin eta eraikinaren gainerako solairuetan kokatutako erabilera lagungarri eta erantsiak baditu.

* 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.

* 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.

* 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.

* Fatxada:

Eraikinaren kanpoaldea itxeko paramentu edo plano bertikalak.

* Hegal-irteerak:

Fatxadatik ateratzen diren eta itxiak edo irekiak izan daitezkeen elementu habitagarri edo okupagarriak dira. Hegal-irteeraren sakonera esaten zaio parte edo elementu irtenenetik bere fatxadara duen distantziari.

* Hegalak:

Estalkien errematea fatxadako planotik kanpo eratzen duten aireko elementuak.

* Patioak:

Eraikinen barrualdean etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak bermatzeko xedez irekitako espazioak.

* Solairuartea:

Beheko solairuetan baimendu daitekeen zoru edo forjatu gehigarria, funtzionalki eta juridikoki haietatik banandu ezin dena. Horienez zaila ez da konputagarria eraikigarritasuna eta eraikinaren solairu kopurua finkatzeko orduan.

84. artikulua. Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

Oro har, eta eraikigarritasunaren zehaztapenaren xederako tratamenduaren eta erabilera batzuetara edo besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira behegaina eta eraikinaren beheko solairua eta goiko solairuak eta sestra azpiko solairutzat sotoak eta erdisotoak.

Eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko xedez, eraikina kokatuta dagoen Plan Orokor honetako dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Partikularrean edo bere garapenean sustatutako plangintza xehatua xedatutakoa bete beharko da, batean nahiz bestean jasota dauden grafikoak barne.

Kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua zehaztasunez finkatuko da, beste batzuen artean, honako irizpide hauen arabera:

— Proiektatutako hirigintza garapen berrien kasuan, lehendik dauden errealitate hiritarrak eraberritu eta ordezteko jarduketari lotutakoak barne, aipaturiko solairu kopurua berariaz eta zehaztasunez identifikatuko da sestra gainekoari eta sestra azpikoari buruzko bereizitako zenbakizko parametroen bitartez.

— Lehendik dauden finkatutako hirigintza garapenen kasuan, aurreikuspena lehen aipatutako zenbakizko parametroen bitartez edo, zeharka, lehendik dauden eraikinak euren solairu kopuruarekin finkatuz zehaztu ahal izango da.

— Modu gehigarrian fatxadan atzeraemandako atikoko solairua egitea baimentzen den kasuan, berariaz eta modu berezitan identifikatuko da.

— Bestalde, teiltapeko solairua erabilera berezitu eta, juridikoki, eraikinaren gainerako solairuetan kokatutako gaineko solairuekiko independenteak diren erabileretara zuzendutako kasuetan soilik hartuko da eraikinaren solairu kopuruaren erregulazioan solairu gehigarri eta berezitu gisa.

* 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.

* Alttillo o entreplanta:

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

Artículo 84. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.

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 y los semisótanos.

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.

Se identificará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

— 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.

— 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.

— 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.

— 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.

85. artikulua. Eraikinaren garaiera neurtzeko irizpideak.

Oro har, beheko erreferentziatzat fatxadaren gainazalak lurzoru urbanizatuarekin bat egiten duen batez besteko puntua hartuta edo goiko erreferentziatzat —eraikinak hegalki ez badu— fatxadaren gainazalaren puntu gorenen maila edo puntu horrek estalkiaren planoarekin bat egiten duen maila hartuta neurtuko da eraikinaren garaiera, baldin eta dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan beste irizpide bat ez badago zehaztuta.

Proiektatutako garapen berrien kasuan, lehendik dauden errealtate hiritarrak eraberritu eta ordeztzeko jarduketari lotutakoak barne, lehen aipaturiko eraikinaren garaiera eta horren goiko eta beheko erreferentzia mailak, sestra gaineko lehen solairuaren ezarpen kota barne, modu grafikoan xedatuko ditu hirigintza plangintzak, hala dagokionean, koordinatu digitalizatu egokien bidezko xehetasun azterketa barne. Aurreikuspen horiek ordenazio xehatuaren maila propioa izango dute.

86. artikulua. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

Oro har eta Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan nahiz plangintza xehatuan egiten zaien birdoitze justifikatuaren kalterik gabe, sotoko bi (2) solairu eraikitze baimena emango da udalerriko hiriguneko lursailetan.

Eraikin edo eraikin multzo katalogatuen kasuan, sestra azpiko eraikuntza aurreikusi eta baimentzeko, haiek baldintza onetan mantendu eta zaintzeko bateragarritasuna zehaztasunez eta zorroztasunez justifikatu beharko da. Aipaturiko zaintzarekin bateragarria den kasuetan eta norainokoan soilik baimenduko da. Kasu horietan baimendutako solairu kopurua zehazteko orduan baldintza berberak hartuko dira kontuan.

Baldin eta kasu horietan plangintza xehatua egitea aurreikusten bada, bertan xedatutakoa bete beharko da.

Arau Partikularrek edo plangintza xehatuak beste mota bateko baldintzak jartzearen kalterik gabe, bizitegi eraikinaren sestra gaineko lehenengo goiko solairuko lurzoru bukatuaren maila 5,00 m-ko gehieneko mailan kokatuko da, lurzoru urbanizatuko sestratik neurtuta.

Oro har, goiko solairuen gutxieneko garaiera libre, Hirigintza Arau hauetan xedatutako irizpideen arabera finkatutakoa, 2,50 m-koa izango da.

Aurreikuspen hori salbuespen gisa birdoitu ahal izango da Plan Orokor honetako Arau Partikularretan Plana onartu aurretik zeuden eraikinen eta eraikin horietako solairuen inguruko behar bezala justifikatutako kasuetan.

Lehendik dauden eta aipaturikoa baino garaiera txikiagoa duten eraikinak ordeztzeko kasuetan, eraikinaren garaiera totala handitzeko baimena emango da aipaturiko solairuei lehen adierazitako gutxieneko garaiera emateko asmoz. Irizpide hori ez da aplikagarria izango teiltatupeko solairuen garaierari dagokionez. Ezin izango da aplikatu eraikinari edo eraikin hori dagoen multzoari esleitutako katalogazio mailari erreparatuta bateragarria ez den kasuetan ere.

Artículo 85. Criterios para la medición de la altura de edificación.

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 aleros— el 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.

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. Esas previsiones tendrán el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 86. Condiciones de edificación de carácter general.

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 dos (2) 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.

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.

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.

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.

2. zatia. Lurzoru hiritar eta urbanizagarri sektorizatuan aplikatu daitezkeen ordenantza arautzaileak.

2. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA KO LURSAILETAN (Rd. lursailak) ERAIKINEN FORMA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK

1. ATALA. Bizitegi erabilera ko lursailetan (Rd. lursailak) eraikinen forma arautze ko baldintza orokorra.

87. artikulua. Baldintza orokorra.

1. Eraikinaren formaren zeharkako erregulazioa bere lerrokaduretan oinarrituta.

Eraikuntza eta urbanizazio garapen finkatuak dituzten lursailak osatutako eremuetan aplikatuko dira, eraikin baimenduararen parametro formalak lehenik dauden eraikinen parametro formaletara igorri zeharka arautzen direnetan.

Fatxaden gainazalaren eta egon litezkeen ondoriozko mehelinen arteko bolumen osoa edo horren zati bat hartuko du eraikinak lursail bakoitzean baimendutako eraikinaren gehieneko garaieraraino. Hortik aurrera, fatxada nagusiaren eta bigarren mailakoaren artean, baimendutako solairu kopuruaren arabera eratutako estalkiaren gainazalak mugatuko du.

Lursail bakoitzaren aurrealdeko erdigunean eta egoera txarrean neurtuko da garaiera. Baimendutako hirigintza eraikigarritasunaren barruan hegal-irteeren, atzeraemanguneen eta barruko patioen inguruko erregulazio espezifikoko xedatuko dira.

Lursail horietan eraikuntza jarduerako hiru modalitate gauzatu daitezke:

A. Oinarrizko kontserbazio mailarekin katalogatutako eraikinetako kontserbazio jarduerak. Eraikin horiek ezin dira eraitsi eta ezin dira horien bolumetria eta kanpoko tratamendua aldatu.

B. Lehenik dauden eraikinak eraberritu eta birgaitzeko jarduerak. Eraberritutako elementuek —lehenik dauden eraikinak baimendutako gehieneko eraikuntza garaierara iristen ez diren kasuetan jasodurak barne— xedatutako eraikuntza baldintzak bete beharko dituzte.

C. Eraikinak ordezteko jarduerak. Dagozkien eraikuntza lerrokadurak zehaztuko zaizkie eta finkatutako eraikuntza baldintzen arabera garatuko dira oso-osorik.

2. Berariaz eta zuzenean definitutako lerrokadura, hirigintza eraikigarritasun eta lursail ordenantzetan oinarritutako erregulazioa.

Batik bat garapen berriko lursailetan aplikatuko da.

Kontu horiei dagokienez —lerrokadurak, hirigintza eraikigarritasuna, eraikinetako solairuen garaiera eta kopurua, etab.— dagozkien Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan, Plan honetako planoetan eta, hala dagokionean, Plan honen garapenean egiten den plangintza xehatuan aurreikusitakoa bete beharko da.

3. Eraikinen bermakuntzako sestra eta maileri buruzko baldintzak, oro har, bizitegi erabilera ko lursailetan aplikatu daitezkeenak.

Parte 2ª. Ordenanzas reguladoras aplicables en suelo urbano y urbanizable sectorizado.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE REGULACIÓN DE LA FORMA DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (parcelas Rd.)

SECCIÓN 1ª. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación en las parcelas de uso residencial (parcelas Rd.).

Artículo 87. Condiciones generales.

1. Regulación indirecta de la forma de la edificación en base a las alineaciones de la misma.

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados, en las que los parámetros formales de la edificación autorizada se regulan indirectamente mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre la superficie de fachadas y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al número de plantas autorizado.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro de la edificabilidad urbanística autorizada.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

A. Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación básica, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.

B. Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados —incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada— deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

C. Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2. Regulación en base a alineaciones, edificabilidad urbanística y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto —alineaciones, edificabilidad urbanística, altura y número de plantas de edificación, etc.—, a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y en los planos incluidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se formule en desarrollo del mismo.

3. Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

Urbanizatutako eremuetan eraikinen bermakuntza mailak eta sestrak finkatu egingo dira. Bestalde, berrurbanizazio jardueretan birdoitzeak egin ahal izango dira urbanizazio obren proiektuetarako izaera orokorrarekin xedatutako egokitzapen aukeren barruan.

Urbanizazio berriko eremu edo elementuetan, ordenazio xehatuak finkatzen duen plangintzak eta urbanizazio proiektuek zehaztuko dute maila eta sestren behin betiko konfigurazioa, dagozkien koordenatu digitalizatuak erabiliz.

Dena den, kontu horri dagokionez, Liburu honetako aurreko «34» artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

88. artikulua. Rd.1 Hirigune historikoko bizitegi lursailetan aplika daitezkeen eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

1. Eraikuntza aprobetxamenduen zeharkako erregulazioa lursail bakoitzerako bereizitako ordenantzaren formaren erregulazioaren bitartez, lehendik dagoen eraikitako ondarea babesteko helburuen eta babestu beharreko ingurumen balioen arabera.

2. Aipaturiko lursailetan baimendutako eraikinak arautzeko ordenantzak Eremu bakoitzaren Arau Partikularretan xedatutakoaren arabera egin beharreko Birgaitzeko Plan Bereziak xedatzen dituenak izango dira.

3. Harik eta Birgaitzeko Plan berezia onartzen den arte, eraikinen forma arautzeko honako baldintza orokor hauek finkatuko dira izaera gehigarriekin.

a. Eraikuntza jarduerak.

Baimendutako edo debekatutako eraikuntza jardueren definizioa urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutako erregulazioari lotzen zaio.

b. Partzelazioak.

Gaur egun dagoen partzelazioa finkatzen da, hirigune historikoen ohiko lotizazioa eta honen berezko baldintzatzaile morfologikoak gordetzeko asmoz. Beraz, oro har, ez dago baimenduta lursailak zatitzea edo gehitzea.

c. Eraberritzeko eta ordeztzeko obrak.

Eremuaren Arau Partikularretan baimendutako eraberritzeko eta ordeztzeko obretan eta bereziki egungo okupazioa irregularra edo zatitua den kasuetan, ez da aldaketarik baimenduko lursailen antolamendu bolumetrikoan eta mota horretako jarduketek bete beharreko baldintzak honako irizpide hauei lotuko zatzaizkie:

* Gehieneko garaiera eta profila:

— Lehendik zegoen eraikinen garaierak eta gailurrak lehen bezala utziko dira.

— Debekatuta dago solairuarreak egitea.

— Oro har, lehen bezala utziko da lehengo eraikinen beheko solairuaren garaiera, baldin eta osasungarritasun arrazoiengatik eska daitekeen gutxienekoa baino txikiagoa ez bada. Kasu horretan gutxieneko horretara egokituko da.

* Hegalak:

— Hegalak, bai hegal-irteerari dagokionez eta bai ertzari dagokionez, hiriguneko ingurumen balioaren ordezkari diren ezaugarriei lotuko zatzaizkie. Fatxadaren planoaren gaineko gehieneko sakonera 80 cm-koa izango da eta ez dira baimenduko 20 cm baino gehiagoko ertzak, eta.

En los ámbitos ya urbanizados se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En los ámbitos o elementos de nueva urbanización, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, mediante la utilización de las correspondientes coordenadas digitalizadas.

En todo caso, se estará a ese respecto a lo indicado en el anterior artículo «34» de este mismo Libro.

Artículo 88. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Rd.1 Residencial Casco Antiguo.

1. Regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio mediante la regulación de la forma de la edificación en base a una ordenanza particularizada para cada parcela, en función de los objetivos de preservación del patrimonio edificado existente y de los valores ambientales a preservar.

2. Las ordenanzas reguladoras de la edificación autorizada en las citadas parcelas serán las que, de conformidad con lo establecido en la Norma Particular del Área, establezca el Plan Especial de Rehabilitación a formular.

3. Hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Rehabilitación, con carácter supletorio, se establecen las siguientes condiciones generales de regulación de la forma de la edificación:

a. Intervenciones de edificación.

La definición de las intervenciones de edificación autorizadas o prohibidas se remite a la regulación establecida al respecto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

b. Parcelaciones.

Se consolida la parcelación actualmente existente, con objeto de preservar la lotización característica de los cascos históricos y los condicionantes morfológicos propios de éste. Por tanto, con carácter general, no se permite la división o agregación de parcelas.

c. Obras de reforma y sustitución.

En las obras de reforma y sustitución permitidas en la Norma Particular del área, en particular para aquellos casos en que la ocupación actual resulta irregular o fragmentada, no se permitirán alteraciones en la disposición volumétrica de las diversas parcelas, ateniéndose los requisitos a cumplir por este tipo de actuaciones a los siguientes criterios:

* Altura y perfil máximos:

— Se mantendrán las alturas y cumbre de la preexistencia.

— Se prohíbe la ejecución de entreplantas.

— Se mantendrá, con carácter generalizado, la altura de planta baja de la preexistencia, salvo que resulte inferior a la mínima exigible por razones de salubridad, en cuyo caso se adecuará a ésta última.

* Aleros:

— Los aleros, tanto en su vuelo, como en su canto, se atenderán a las características de los que sean representativos del valor ambiental del casco. La profundidad máxima sobre el plano de fachada será de 80 cm. y no se permitirán cantos superiores a los 20 cm. y.

* Hegal-irteerak eta atzeraeramanguneak:

— Fatxadaren kontzepzio laua errespetatuko da eta ezin izango dira egikaritu aireko gorputz trinkoak. Fatxadatan begiratokiak espazio zabaletara begira soilik egin daitezke, esaterako, plazetara edo ertzetara. Begiratokiek higiezinaren hegal-irteerarekiko independentea den estalkia izan behar dute, fatxadari erantsitako elementua dela argi gera dadin. Hegal-irteeren gehieneko sakonera 40 cm-koa izango da eta haien aurrealdea ez da izango 1,40 baino handiagoa hegal-irteera irekietan eta 2,20 baino handiagoa hegal-irteera itxietan.

— Beheko solairuetan debekatuta dago markesinak eta hegal-irteerak egitea.

* Estalkiak:

— Fatxada nagusiarekiko gailur paraleloa duen bi isurkiko estalkia, kasu berezien salbuespenarekin, esaterako, nabaritasunik gabeko kale eta eraikinak elkartzen direneko eraikinak, etab.

— Estalkiko isurki triangeluarretako planoen gaineko kasetoi eta bolumen irtenak mugatu egingo dira, haiek nabarmen nagusitzeko moduan.

* Patioak:

— Dokumentu honetako 70. artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

— Fatxaden osaera:

— Hiriguneko ohiko elementuak erabili beharko dira:

— Ardatz bertikaletan baoak antolatzea:

— Osatzen duten elementuen irakurketa hierarkizatua egiteko aukera ematen duen fatxadaren osaera.

— Aireko balkoien zoruak ez ditu izango 20 cm baino gehiago, edozein delarik osatzen duen materiala.

— Balkoien babesak egiteko ohiko materialak (zura-metalak) erabiliko dira.

— Kale eta kantoietara ematen duten fatxaden tratamendu hierarkizatua bietarako fatxaden aukera duten higiezinetan.

— Beheko solairuko fatxaden aurrealdeetan lehendik zegoena kontserbatzea elementu hori harlanduzkoa duten higiezinetan.

— Erakusleioek eta kartelek ezingo dituzte hartu lokala ixteko horma zatiak. Fatxadako baoek zehaztutako eremuetara mugatu beharko dira. Adierazitakoaren salbuespen gisa, hormataletan kokatutako euskarri gardenen gainean marraztutako errotuluak erabiltzeko baimena emango da, inoiz ez baoen gainean. Errotuluek 2:1 erlazioko karratuaren eta laukizuzenaren arteko proportzioa izango dute eta fatxadarekiko plano paraleloan garatuko dira. Ez dute baldintza hori bete beharko banderatzeko gisako errotuluek, baldin eta hirigunean erabili ohi diren materialekin eginda badaude.

Higiezinak kalera eta kantoira ematen duten fatxada aurrealdeak dituzten, komunikazio bertikaleko nukleorako sarbidea kalera ematen duen fatxadaren aurrealdetik egikaritutako da.

— Fatxadako akaberei dagokienez, zarpiatu edo entokatuko dira harlanduzko lanak ez diren horietan edo harrizko elementu adierazgarriak (ateburuak, hozkadurak, ertzekoak, etab.) baliatuko dira gainerako kasuetan. Beheko solairuetan fatxadaren akaberak harrizkoak edo harrizko estukozkoak izango dira. Akabera leunduak debekatuta daude eta higiezinako zokaloa goiko solairuek osatzen duten gorputzetik bereizteko aukera emango dute.

* Vuelos y retranqueos:

— Se respetará la concepción plana de la fachada, no permitiéndose la ejecución de cuerpos volados macizos. Únicamente se permite la ejecución de miradores en fachadas hacia espacios particularmente desahogados, como plazas y bordes de casco. Éstos habrán de tener su cubrición independiente del alero del inmueble, permitiendo así una lectura clara y diferenciada del mirador como elemento añadido a la fachada. La profundidad máxima de los vuelos será de 40 cm y su frente no será superior a 1,40 m en el caso de vuelos abiertos y 2,20 m. en el de los vuelos cerrados.

— Se prohíbe la ejecución de marquesinas y vuelos en bajos.

* Cubiertas:

— Cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a fachada principal, con la salvedad de aquellos casos singulares, como edificios de encuentro de calles y edificios aislados de notoriedad, etc.

— Se limitará la ejecución de casetones y volúmenes sobresalientes sobre los planos de los faldones de cubierta, de forma que éstos resulten perceptualmente dominantes respecto a aquellos.

* Patios:

— Se estará a lo establecido en el artículo 70 del presente documento.

* Composición de fachadas:

— Se deberán utilizar elementos compositivos característicos del casco:

— Organización de huecos en ejes verticales.

— Composición de fachada que permita una lectura jerarquizada de los diferentes elementos que la conforman.

— El piso de los balcones volados no pasará de 20 cm., sea cual sea el material que lo constituya.

— Utilización de los materiales habituales para la ejecución de defensas de balcones (madera-metal).

— Tratamiento jerarquizado de las fachadas a calle y cantón en aquellos inmuebles que cuenten con la posibilidad de fachadas a ambos.

— Conservación de la preexistencia en los frentes de fachada de planta baja para todos aquellos inmuebles que presenten dicho elemento ejecutado en sillería.

— Los escaparates y letreros no podrán invadir la cara exterior de los paños de cerramiento del local, debiéndose circunscribir al ámbito definido por los huecos de fachada correspondientes. Se podrá permitir, como excepción a lo señalado, la utilización de rótulos grafiados sobre soportes transparentes situados en los entrepaños, nunca sobre los huecos, con una proporción que se sitúe entre el cuadrado y el rectángulo de relación 2:1 y desarrollados en un plano paralelo a la fachada. Se exceptúan de este condicionado los rótulos tipo banderola siempre que estén realizados con materiales de tradicional utilización en el casco.

— Cuando un inmueble cuente con frentes de fachada a calle y cantón, el acceso al núcleo de comunicación vertical se ejecutará desde el frente de fachada a calle.

— Ejecución de los acabados de fachada en raseos, enfoscados o revocos para el caso de cualquier fábrica que no sea sillería o los elementos pétreos representativos (dinteles, mochetas, esquineros, etc.) en cualquier otra situación. En las plantas bajas los acabados de fachada serán de piedra o estuco pétreo, prohibiéndose los acabados pulidos y permitirán la lectura del zócalo del inmueble diferenciada del cuerpo, compuesto por las plantas altas.

89. artikulua. Rd.2 Hirigune historikoko bizitegi lursailetan aplika daitezkeen eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

1. Lerrokadurak.

Eraikinaren lerrokadurak, fatxada guztietan eta, hala dago-kionean, lur azpian, proiektu honetako «III.1» planoan marraz-tutakoak edo bere garapenean egiten den plangintzak xedatuta-koak izango dira.

2. Partzelazioa.

Eraikin finkatuen kasuan eta xedatutako birdoitze eta aurreikuspenen kalterik gabe, Arau Partikularretan edo horien garapeneko plangintzan lehendik dagoen partzelazioa finkatuko da, kasu bakoitzean haiei lotuta. Zentzu horretan, eraikina ordezeko jarduerak dagokion lursailean lehendik dagoen guz-tia hartuko du derrigorrez.

Gainerako kasuetan, partzelazioa dagozkion Arau Partikularretan eta horien garapenean formulatzen den plan-gintzan finkatutako irizpideetara egokituko da.

Eraikinak ordezeko eragiketetan gehienez bi lursail gehi-zea onartuko da, bai Plan Orokorrean, bai plangintza zehatuan, bai indarreko legerian xedatutako edozein mekanismoren bitar-tez mugatutako egikaritze unitateen kasuan izan ezik.

3. Eraikinaren gehieneko garaiera eta profila.

Eraikin baimenduen garaiera eta profila dagokion Eremua-ren Arau Partikularrean ezarritakoa izango da kasu bakoitzean.

4. Hegalak.

Hegalaren gehieneko irtengunea fatxadaren gainazalare-kiko 1,10 m-koa izango da. Hegal-irteerak dauden fatxada zatietan, hura 50 cm atera ahal izango da.

5. Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak.

Hegal-irteerak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak– irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke.

Hegal-irteera itxiak eraikinaren fatxadaren aurrealdearen luzeraren %40 bider solairu kopurua okupatuko dute gehienez eta solairu batean edo gehiagotan pila daitezke. Fatxadaren gai-nazalarekiko sakonera ez da 100 cm baino gehiagokoa izango.

Hegal-irteeren multzoak, hau da, hegal-irteera ireki eta itxiak, eraikinaren fatxada bakoitzaren %60 okupatuko dute gehienez.

Aurrean duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestraren gaineko 3,00 m baino gehiagoko garaieratik gora soilik baimenduko dira hegal-irteerak. Lehendik dauden hegal-irteerak finkatu egingo dira.

Atzeraemanguneak, bestalde, libreak izango dira baina haien sakonerak ezin du izan aurrealdearen erdia baino handi-goa.

Hori guztia dagokion Arau Partikularrean baldintza zorroz-tagoak jartzearen kalterik gabe.

6. Estalkiak.

Lauak edo bi, hiru edo lau isurkikoak izan daitezke. Nolanahi ere, profil baimenduaren baimendutako baldintza oro-korrak bete beharko ditu. Estalkiko isurki triangeluarretako bai-mendutako gehieneko aldapa %40koa izango da.

Artículo 89. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Rd.2 Residencial Edificación Abierta.

1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas y en su caso en subsuelo, serán las graficadas en el plano «III.1» del presente proyecto o las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquellas. En este sentido, la intervención de sustitución de una edificación abarcará obligatoriamente la totalidad de la existente en la parcela correspondiente.

En los restantes casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Se admitirá la agregación de un máximo de dos parcelas en las operaciones de sustitución de las edificaciones, salvo en los casos de unidades de ejecución delimitadas bien en el Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será, en cada caso, la establecida en la correspondiente Norma Particular del Área.

4. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,10 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm. respecto de estos.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60% de cada fachada de la edificación.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente. Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

Todo ello sin perjuicio de que se formulen condiciones más restrictivas en la correspondiente Norma Particular.

6. Cubiertas.

Podrán ser planas o a dos, tres o cuatro aguas, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

Estalkiko profil baimendua honako hauek soilik gaindi dezakete: Tximiniek, aireztatzeko edo hozteko hodiekin, sabai-leihoek, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren eta 0,40 m baino gutxiagoko garaiera duten argi-zuloek, gehienez 1,20 m-ko aurrealdea duten, elkarren artean gutxienez 2,40 tarteak duten eta estalkiaren gailurra baino garaiera txikiagoa duten txapitulek, irrati eta telebista antenek eta nahitaez estalki gainean jarri behar diren instalazioen gainerako elementu teknikoak.

7. Patioak.

Honako baldintza hauetan baimenduko dira:

* Logela eta sukaldean aireztapenari dagokionez, barruko patioaren edo lursailaren tamaina bere barruan bere garaieraren bostena adinako diametroa duen zirkulua sartzeko modukoa izango da. Gutxienezko diametroa 3 metrokoa izango da eta bere solairuetan ezin du egon 2 metro baino gutxiagoko estugunerik.

Esekilekia jartzeko edo eskailerak aireztatzeko patioetan, gutxienezko neurriak garaieraren seiren batera eta bi metroko diametroa murriztu daitezke.

* Patioak sabai-leihoekin estali daitezke gailurrean. Sabai-leihoaren eta patiko hormen artean espazio periferiko librea utzi behar da, inolako itxiturarik gabekoa eta patioa solairuaren azaleraren %20ko aireztapeneko gutxienezko azalarekin.

* Patioaren lurzorua hustubideak izango ditu eta bere gainean ezingo da ezer eraiki.

* Patioaren zoladurak ezin du egon argiztatu edo aireztatu behar den barrunbearen lurzoruaren maila baino 0,60 m gorago.

8. Sestra gainean eraiki ezinezko erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Edozein kasutan, derrigorrezkoa izango da beste lursailakiko tarteetan eta espazio publikoekiko mugetan Hirigintza Arau hauetako 90. artikuluan xedatutakoaren arabera itxiturak eraikitzea.

90. artikulua. Rd.3 Garapen txikiko bizitegi lursailetan aplikatu daitezkeen eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

1. Lerrokadurak eta tarteak.

Eraikinaren lerrokaduran proiektu honetako «III.1» planoan xedatutakoak edo bere garapenean egindako plangintzak xedatutakoak izango dira.

Dagokion Arau Partikularrak baldintza murriztaileagoak xedatzearen edo zehaztaper hori betetzen ez duten egoerak finkatzearen kalterik gabe, sestra gainerako aurreikusitako eraikinak gutxienez 3,00 m atzeratu beharko dira dagokion lursailaren mugatik.

2. Partzelazioa.

Lehendik dauden eta proiektu honek finkatzen dituen eraikin kasuan, horiei loturiko lursailak ere finkatu egingo dira euren ezaugarri eta baldintzatzaileekin baina ez da baimenduko horiek banantzea edo beste batzuekin elkartzea, baldin eta dagokien lursail guztiak edo batzuk mugatutako Egikaritze Unitateetan txertatzen ez badira.

Garapen berrien kasuan, bestalde, bai proiektu honetan eta bai bere garapenean formulatutako plangintzan finkatutako irizpideetara egokituko da partzelazioa.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,20 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbre del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

7. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

* En ventilación de dormitorios y cocinas, la dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

En los patios destinados a tendadero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un sexto de la altura y dos metros de diámetro.

* Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20 % de la superficie en planta del patio.

* El suelo del patio estará dotado de sumideros de agua y sobre él no podrá efectuarse construcción alguna.

* El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

8. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se admitirá en ellos construcción e ningún tipo. Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 90 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

Artículo 90. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas Rd.3 Residencial Bajo Desarrollo.

1. Alineaciones y retiros.

Las alineaciones de la edificación serán, bien las establecidas en el plano «III.1» del presente proyecto, bien las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Particular correspondiente establezca condiciones más restrictivas o consolide situaciones en las que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirarse del lindero de la finca correspondiente en un mínimo de 3,00 m.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan asimismo las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución delimitadas.

Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en el presente proyecto como en el planeamiento de desarrollo que en su caso se formule.

3. Eraikinaren gehieneko garaiera eta profila.

Gainditzen duten eraikinak finkatzearen kalterik gabe, eraikin horien sestra gaineko gehieneko garaiera 10,50 m-koa izango da.

Bestalde, aipaturiko finkapenaren kalterik gabe, eraikinaren gehieneko profila hiru (3) solairukoa izango da sestra gainean eta bi (2) solairukoa sestra azpian.

4. Hegalak.

Hegal-irteerak dauden fatxada zatietan, hegalek hegal-irteerarako xedatutako arau berberak beteko dituzte sakonerari dagokionez eta haiekiko 0,50 m irtetea baimenduko da.

Hegal-irteerarik ez dagoen zatietan, hegalen sakonera 1,10 m-koa izango da.

5. Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak.

Hegal-irteerak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak– eta irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke.

Hegal-irteera itxiek eraikinaren fatxadaren aurrealdearen luzeraren %40 bider solairu kopurua okupatuko dute gehienez eta solairu batean edo gehiagotan pila daitezke. Fatxadaren gainazalarekiko sakonera ez da 80 cm baino gehiagokoa izango.

Hegal-irteera irekiak itxietarako xedatutako irizpide beraienara egokituko dira.

Edozein kasutan, hegal-irteera ireki eta itxien batura ez da izango kokatuta dauden fatxadaren aurrealdearen luzeraren %50 baino handiagoa, lehen aipatutako irizpide berarekin neur-tuta. 5,00 m baino gutxiagoko luzera duten fatxada aurrealdean, gehienez 3,00 m-ko aurrealdea duten hegal-irteerak baimenduko dira.

Hegal-irteeraren edozein punturen eta lursail mugakidearen arteko gutxieneko distantzia 2,00 m-koa izango da.

Atzeraemanguneak, bestalde, libreak izango dira baina haien sakonerak ezin du izan aurrealdearen erdia baino handiagoa.

6. Estalkiak.

Konposizio librea izango dute. Ahal izanez gero, bi, hiru edo lau isurkikoak egingo dira eta lauak izan daitezke. Edozein kasutan, finkatutako profil baimenduaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko isurki triangeluarretako baimendutako gehieneko aldapa %40koa izango da.

Estalkiko profil baimendua honako hauek soilik gandi dezakete: Tximiniek, aireztatzeko edo hozteko hodiekin, sabailihoek, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren eta 0,40 m baino gutxiagoko garaiera duten argi-zuloek, gehienez 1,20 m-ko aurrealdea duten, elkarren artean gutxienez 2,40 tarteak duten eta estalkiaren gailurra baino garaiera txikiagoa duten txapitulek, irrati eta telebista antenek eta nahitaez estalki gainean jarri behar diren instalazioen gainerako elementu teknikoek.

7. Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da eraikinik baimenduko, dituzten ezaugarriengatik eraikuntza aprobetxamendurik aintzat hartzen ez duten kirol instalazioak, aisialdikoak eta antzekoak izan ezik.

Edozein kasutan, derrigorrezkoa izango da beste lursailerekin tarteetan eta espazio publikoekiko mugetan Hirigintza Arau hauetako 90. artikuluan xedatutakoaren arabera itxiturak eraikitzea.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que la superen, la altura máxima sobre rasante de dichas edificaciones será de 10,50 m.

Por su parte, asimismo sin perjuicio de la citada consolidación, el perfil de edificación máximo será de tres (3) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante.

4. Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para dichos vuelos, autorizándose que sobresalgan respecto de estos últimos en 0,50 m.

En los tramos en los que no se disponga de vuelos, su profundidad será de 1,10 m.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 80 cm.

Los vuelos abiertos se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los cerrados.

La suma de los vuelos abiertos y cerrados no superará en cualquier caso el 50% de la longitud de cada frente de fachada en la que estén situados, medido con el mismo criterio antes señalado. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

6. Cubiertas.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, pudiendo ser planas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,20 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbre del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

7. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

No se autorizará la construcción en dichos espacios de edificación alguna, salvo instalaciones deportivas, recreativas, etc., que por sus características no computen aprovechamiento edificatorio.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 90 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

2. ATALA. Bizitegi erabilerako lursailetan (Rd. Lursailak) aplikatu daitezkeen erabilera baldintzak.

91. artikulua. Bizitegi erabilerako lursailetan (Rd. lursailak) baimendutako erabilerak ezartzeko araubidea.

1. Bizitegi erabilerako lursailak etxebizitzako erabilerara zuzenduko dira nagusiki, txertatuta dauden erabilera orokorreko eremuari esleitutako kalifikazio orokorreko araubidearen arabera.

2. Lursail horietan baimendutako gainerako erabileren ezarpena, bestalde, artikulua honetako hurrengo ataletan xedatutako irizpideetara egokituko da. Dena den, bizitegi erabilera nagusiarekin bateragarria izan beharko du baimenak.

3. «Rd» lursailen erabilerako araubide orokorra.

A. Bizitegi erabilerak.

Sestra gaineko solairuetan soilik baimenduko dira. Beheko solairuetan Arau Partikularretan edo eremu edo sektore berrietarako garapeneko plangintzan xedatutakoa bete beharko da. Eraikuntza finkatuen kasuan, beheko solairuko bizitegi erabilera gaitu ahal izango da 91. artikuluan xedatutakoaren arabera.

B. Industri erabilerak.

Beheko solairuan soilik baimenduko da eta 1. eta 2. kategorietan.

C. Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Ostatu erabilera.

Beheko solairuan, solairuartearen eta/edo lehen solairuan soilik nahiz lursail osoa eta eraikineko solairu guztiak okupatu baimenduko da.

* Merkataritza erabilera.

Oro har, beheko solairuan edo solairuartearen baimenduko da, etxebizitzaren sarrera independentearekin.

Sestra gaineko bigarren solairuan ezartzeko baimena ere eman daiteke, baldin eta bertan garatzen den merkataritza jarduerak bere azpian kokatutako beheko solairuan garatzen denarekin lotura juridikoa eta funtzionala badu eta handik sarbide zuzena badu. Ez da inolaz ere baimenduko merkataritza jarduerarako sarbidea eraikineko etxebizitzaren sarbide komunetarik.

* Bulego erabilera.

— Merkataritza erabileraren baldintza berdinetan.

— Lehen solairuan, etxebizitzaren sarbide komunarekin.

— Goiko solairuetan bulego profesionalen edo antzeko modalitatean soilik.

— Lursail osoa okupatu.

* Aisialdiko erabilerak.

Merkataritza erabileraren baldintza berdinetan.

* Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

Bulego erabileraren baldintza berdinetan. Ostatu erabilera lagungarriak jartzen badira, beheko solairuan jarri beharko dira.

D. Komunitate ekipamenduko erabilerak.

Ostatu erabileraren baldintza berdinetan.

SECCION 2ª. Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial (parcelas Rd.).

Artículo 91. Régimen de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial (parcelas Rd.).

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global en la que se integran.

2. Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

3. Régimen general de uso de las parcelas «Rd».

A. Usos residenciales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en plantas sobre rasante. En las plantas bajas se estará a lo dispuesto en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo para las nuevas áreas o sectores. En el caso de las edificaciones consolidadas, podrá habilitarse el uso residencial en planta baja según lo dispuesto en el artículo 91.

B. Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en planta baja y en las categorías 1ª y 2ª.

C. Usos terciarios.

* Uso hotelero.

Se autoriza bien exclusivamente en planta baja, entreplanta y/o primera planta, bien ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

* Uso comercial.

Se autoriza su implantación, con carácter general, en planta baja o entreplanta, con acceso independiente al de las viviendas.

También podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante, siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la que se desarrolle en la planta baja situada debajo de la misma, y tenga acceso directo desde esta. En ningún caso se autorizará el acceso a aquella desde los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

* Uso de oficina.

— En idénticas condiciones al uso comercial.

— En primera planta, con acceso común al de las viviendas.

— En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales o similares.

— Ocupando la totalidad de la parcela.

* Usos recreativos.

En idénticas condiciones al uso comercial.

* Usos terciarios diversos.

En las mismas condiciones que los usos de oficina. En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

D. Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E. Garajea.

Bai arau Partikularretan eta bai plangintza xehatua askotarik irizpideak finkatzearen kalterik gabe, garajeak, ahal izanez gero, sestra azpiko solairuetan kokatuko dira. Eraikin finkatuetan beheko solairuetan ezartzeko baimena eman ahal izango da, dagokion Udal Ordenantzak xedatzen duenaren arabera.

Kasu batean zein bestean, aipaturiko garajeak ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Oro har, baldin eta ondo justifikatutako gorabeherak aholkatzen ez badute edo ezinezkoa egiten ez badute, garajeetarako sarbide bakarra baimenduko da lursail eta/edo eraikuntza bloke bakoitzeko. Udalak kasu bakoitzean zehaztuko ditu xede horretarako bete behar diren baldintzak.

b) Sarbide kopurua eta euren ondorio kaltegarriak ahalik eta gehien minimizatzeko asmoz eraikin jakin batean aurreikusitako garajerako sarbidea beste lursail edo eraikin batean lehendik dagoen beste sarbide batetik egitea egokitzat jotzen bada eragindako alderdien akordioek kalterik gabe, udalak desjabetze espedientea ireki ahal izango du dagokion bide zorra formalizatu ahal izateko.

c) Eraikin edo lursail jakin bateko garajerako sarbide berria egokia bada eraikin edo lursail mugakideetarako, hura eraikitzea hauen aldeko bide zorra formalizatzearen baitan egongo da.

4. Sotoko eta erdisotoko lokalen erabilera baldintzak.

Bizitegi erabilera nagusiaren nahiz sestra gainean kokatutako eraikineko gainerako solairuetan garatzen diren baimendutako gainerako erabilera erantsi eta lagungarrietarako – garajeak, trastelekuak, eraikineko eta hango lokal eta etxebizitzetako zerbitzu instalazioak– soilik izango dira.

Baldin eta garaje plazen gutxieneko hornidura xedatzen bada eta horiek sotoan edo erdisotoan jartzeko baimena ematen bada, beste erabilera batzuk bakarrik egokitu ahal izango dira espazio horietan, behin xedatutako hornidura betetzeko behar den azalera gorde eta bermatzen denean.

Halaber, jendaurrean egotea edo kanpotik sarbide zuzena duten erdisotoetan pertsonak etengabe egotea dakarten erabilera ezartzeko baimena emango da. Edozein kasutan, lokal horiek artikulua honetan bertan xedatutako gainerako erabilera mugapenak bete beharko dituzte, besteak beste, erregistro unitate independente gisa ezartzeko debekua. Edozein kasutan, unitate funtzionala eratu behar dute gainerako solairuan kokatutako lokalekin.

Sotoko eta erdisotoko gainerako lokaletan berariaz debekatuta daude jendaurrean egoteko jarduerak edo pertsonak etengabe egotea eragiten dutenak.

5. Beheko solairuko edo solairuarterko lokalen erabilera baldintzak.

Beheko solairuetan eta solairuarteretan kokatutako lokalak bizitegi erabileretara, ondoren aipatzen diren baldintzetan, edo goiko solairuetan kokatutako etxebizitzaren erabilera lagungarrietara zuzendu daitezke. Azken horiekin erregistro unitate banaezina eratu beharko dute.

E. Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se establezcan criterios diversos, los garajes se alojarán preferentemente en las plantas bajo rasante. En las edificaciones consolidadas se podrá autorizar su implantación en las plantas bajas, con arreglo a lo que disponga en la Ordenanza Municipal correspondiente.

Tanto en uno como en otro supuesto la implantación de los citados garajes se vinculará a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso a garajes por parcela y/o bloque edificatorio. El Ayuntamiento definirá en cada caso las condiciones que deban cumplirse a ese respecto.

b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

4. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares –garajes; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares de esos locales y viviendas; etc.–, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

Se autoriza asimismo la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior. En todo caso, esos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en este mismo artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

5. Condiciones de uso de los locales de planta baja o entresuelo.

Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos residenciales, en las condiciones que se exponen a continuación, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible.

Eraikin berrien kasuan beheko solairuan edo solairuaratean bizitegi erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta etxebizitzako gelak argiztatu edo aireztatzen dituen edozein baotako leiho-barrena aurrealdean dituen espazio publikoen urbanizazioaren maila baino 2,00 m gorago kokatuta badago eta aurrealdean duen espazio publikoaren eta fatxadaren artean etxebizitzaren erabilera eskusiboko terraza edo lorategia badago, 1,50 m-ko gutxieneko sakonera duena eta kanpoaldetik 1,80 m-ko gehieneko garaierako itxitura bidez bananduta dagoena. Gehienez, itxituraren 1 m izan daiteke trinkoa. Gainerakoa burdin sarea edo antzekoa izango da.

Lokal horiek beste erabilera baimendu batzuetara ere zuzendu ahal izango dira, kasu bakoitzerako xedatutako mugekin eta baldintzetan.

6. Goiko solairuen erabilera baldintzak.

Lehentasuna izango dute bizitegi erabilerek eta bizitegi erabileren erabilera lagungarriek, lurzoruaren gainean zuzenean jarri behar diren edo bizitegi erabileretara zuzendutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak sor diezazkieketen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

Halaber, etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak ere baimendu egingo dira.

Lehen aipaturiko lehentasuneko bizitegi erabileraren kalterik gabe, goiko solairuetan beste erabilera baimendu batzuk ere baimendu ahal izango dira, Plan Orokor honetan kasu bakoitzean xedatutako baldintzetan.

7. Teilatupeko solairuen erabilera baldintzak.

* Lehentasuna izango dute instalazioen elementu teknikoek eta eraikineko etxebizitzaren trasteleku erantsiek.

* Halaber, ondoriozko lokalek bai proiektu honetan eta bai indarreko legezko xedapenetan xedatutako baldintzak betetzen dituztenean, esaterako, garaiera, argiztapen eta aireztapen, isolamendu termiko eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza erabilerak baimendu ahal izango dira honako baldintza hauetan:

— Lehendik dauden bizitegitarako eraikin finkatueta.

— Oro har, ezin izango dira erregistro finka independenteak eratu. Eraikin bereko beheko solairuetan kokatutako etxebizitza eta lokalen lokal erantsi gisa erregistratuta eratu ahal izango dira.

Teilatupeko solairua atxikitako etxebizitza bere azpiko solairuan kokatuta badago eta bi lokalen artean lotura zuzena badago barruko eskaileraren bitartez, logela gisa eskatzen diren bizigarritasun baldintzak betetzen dituzten gelak erabiltzeko baimena eman ahal izango da. Kasu horretan, teilatupeko solairua erabili ahal izango da.

— Salbuespen gisa, proiektu hau indarrean sartu aurreko aldian eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza araudian xedatutakoaren arabera, erabilera horren xede izan baziren eta erregistro finka independente gisa eratu baziren soilik baimenduko da lokal horietan etxebizitza independenteak jartzea. Nolanahi ere, behar bezala egiaztatu beharko dira gorabehera horiek guztiak.

— Eraikuntza aprobetxamendua eraikuntza eta aprobetxamendu ordenantzen bitartez arautzen den eraikuntza berriko eraikinetan, aurreko baldintza orokorrak aplikatu ahal izango dira eta debekatuta dago aipaturiko lokalak erregistro finka independente gisa konfiguratzeko eta etxebizitza independentearako zuzentzea.

En las nuevas edificaciones se autoriza la implantación de usos residenciales en planta baja o entreplanta siempre que el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda esté situado a una altura de 2,00 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente, y entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, exista una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 1,50 m., separado del exterior por un cierre de 1,80 m. de altura máxima, de las cuales 1 m. como máximo podrá ser macizo, y el resto, verja o similar.

Dichos locales podrán destinarse asimismo a otros usos autorizados, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

6. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio del mencionado destino prioritario residencial, podrán asimismo autorizarse en dichas plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en el presente Plan General.

7. Condiciones de uso de las plantas bajo cubierta.

* Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

* Asimismo, cuando los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, etc. establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

— En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.

— Con carácter general, no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas y locales situados en las plantas inferiores de la misma edificación.

Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajo cubierta.

— Tan sólo se autorizará, con carácter excepcional, la implantación en esos locales de viviendas independientes, siempre que, en el período anterior a la entrada en vigor de este proyecto, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente en su momento, hubiesen sido, complementariamente, objeto de dicho destino, y configurados como fincas registrales independientes. En todo caso, deberán acreditarse fehacientemente todas y cada una de esas circunstancias.

— En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones generales anteriores, prohibiéndose tanto la configuración de los referidos locales como fincas registrales independientes, como su destino a viviendas independientes.

— Azalera eraikigarria zenbatzeko 1,50 m baino gehiagoko garaiera dutenak hartuko dira kontuan.

8. Sestra gaineko ataripe eta eremu pribatuen erabilera baldintzak.

* Erabilera publikoko zorpean ez dauden espazio pribatuak.

Bizitegi erabilerrako lursaileri atxikitako sestra gaineko espazio ez-eraikigarriak atxikita dauden eraikineko biztanleen baratze, lorategi eta egonleku gisa eta eraikineko oinezkoen sarbide gisa erabiliko dira, oro har.

Lursailari atxikitako lurren azaleraren tamainak aukera ematen duenean eta berariaz baimentzen denean, espazio horiek ibilgailuen sarbidetarako eta lurrazaleko aparkalekutarako erabili ahal izango dira, baldin eta lursailak ibilgailuentzako sarbide zuzena badu; baita kirol erabilera pribatuetarako eta gas likidotuen deposituak jartzeko ere.

* Espazio estali gabeak eta ataripeak, erabilera publikoko zorpean daudenak.

Sarbide librea izango dute eta pertsonak egon eta ibiltzeko izango dira. Euren muga bakarra tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezartzea izango da.

92. artikulua. Merkataritza lokalen erabilera etxebizitza erabilerrara aldatzea eraikin finkatuetan.

1. Etxebizitza gisa egokitu ahal izango dira soilik beheko solairuan dauden lokalak, baldin eta «etxebizitzetarako hiri-lurzoruko eremu finkatu batzuetan dauden lokalen erabilera hirugarren sektorekoa izatetik etxebizitzetarako izatera aldatzeko jarduerak arautzen dituen Ordenantza» betetzen badute. Ordenantza hori behin betiko onartu zen 2008ko abenduaren 3an. Dena den, ondorengo baldintzak ere hartu beharko dira kontuan:

a) Hirigintza eta irisgarritasun arloko baldintzak.

Eraldatzeko eragiketarako behar den lokal kopurua, bai eraikinaren irudiari dagokionez eta bai kokatzen diren hiri inguruneari dagokionez. Beraz, erabileren kontrolik gabeko nahasketa eta erabilera horietatik sor litezkeen bizikidetzara arazoak ekiditea eta bizitegi erabilerrarako hirigintza ingurune egokiak eratzea da helburua.

b) Lehendik dagoen eraikinarekin bat etortzeko baldintzak.

Eraldaketa eragiketen bideragarritasuna proposatutako soluzioa eraikinaren fatxadarekin bat etortzearen baitan egongo da.

c) Urbanizazio baldintzak.

Udalak lokalak etxebizitza bihurtzeko eragiketekin lotu dezake eraldaketaren xede den fatxadaren aurrealdeko espazioaren edo espazio publikoaren berrurbanizazio osoa edo partiala.

d) Aprobetxamenduaren lagapena eta berdeguneen erre-serba.

Erabilera aldatzeak hirigintza aprobetxamenduaren hazkunderaren %15 udalaren alde lagatzea eragingo du eta baita berdegune eta hiriko parkeen erabilerrarako erre-serbei buruzko EAELHLko 78. artikulua betetzea ere.

— A los efectos del cómputo de superficie edificable, se computarán aquellas que dispongan de altura superior a 1,50 m.

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

* Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

* Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

Artículo 92. Cambio de uso de locales comerciales a vivienda en las edificaciones consolidadas.

1. Podrán ser transformados en vivienda exclusivamente los locales en planta baja de los edificios residenciales que cumplan las determinaciones establecidas en la «Ordenanza Reguladora de las actuaciones tendentes a al modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados del suelo urbano residencial», aprobada definitivamente el 3 de diciembre de 2008. No obstante se deberán tener en cuenta igualmente los siguientes requisitos:

a) Condiciones de índole urbanística y de accesibilidad.

La operación de transformación deberá abarcar simultáneamente el número de locales necesario para configurar una unidad coherente, tanto en relación con la imagen del edificio, como en relación con el entorno urbano en el que se sitúan. Se trata por lo tanto de evitar la mezcla incontrolada de usos y los problemas de coexistencia que de ellas podrían derivarse, y de configurar entornos urbanísticos propicios para el uso residencial.

b) Condiciones de integración con la edificación existente.

La viabilidad de las operaciones de transformación se supeditará en todo caso a la adecuada integración de la solución propuesta con la fachada del edificio.

c) Condiciones de urbanización.

El Ayuntamiento podrá vincular a las operaciones de transformación de locales en viviendas, la reurbanización total o parcial de la acera o espacio público en el frente de fachada que sea objeto de transformación.

d) Cesión de aprovechamiento y reserva de zonas verdes.

El cambio de uso comportará la cesión del 15 por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento, así como el cumplimiento del Art. 78 de la LSUPV en lo relativo a las reservas para el uso de zonas verdes y parques urbanos.

e) Beste baldintza batzuk.

Udalak garaje plaza bat izatea eska dezake etxebizitza berri bakoitzeko. Garaje plazak hirigune finkatuko edozein tokitan egon daitezke.

2. Prozedura.

Hirigintzako kontsulta aurkeztuz hasiko da prozedura. Hirigintza eta irisgarritasun arloko ezaugarri buruzko datuak eta udalak, aurreko ataletan aipaturiko irizpideetan oinarrituta, aldaketaren bideragarritasunari buruzko iritzia emateko behar diren gainerako datuak emango dira kontsultan. Edozein kasutan, udalak atzera bota dezake eskaera lokalek duten kalifikazioari eusteak etxebizitza bihurtzeak baino hirigintza interes handiagoa duela iruditzen bazaio.

3. Araubidea.

Edozein kasutan, hasiera batean bizitegi erabilerakoak ez ziren lokalen erabilera aldatzearen ondoriozko etxebizitzak erregimen bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen kategorian sartuko dira.

3. ATALA. Bizitegi erabilerako lokalen bizigarritasuneko baldintza orokorrak

93. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Lezoko udalerrian eraikitzen diren bizitegi erabilerarako eraikinek indarreko legezko xedapenetan, proiektu hau barne, eta bere garapenean formulatutakoetan finkatutako bizigarritasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

2. Halaber, babes ofizialeko etxebizitzak arautzeko xedapenetan kontu horren inguruan finkatutako irizpideak aplikatuko dira, modu osagarrian.

3. Eraikin katalogatuetan ez dira aplikatuko atal honetan jasota dauden eta haiek eta haien elementuak babesteko lehen-tasunezko helburuarekin kontrajarriak diren irizpideak. Batzuetan, kontsulta egin ondoren, udal zerbitzu teknikoek hartu beharreko soluzio alternatiboa proposatuko dute.

4. Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (2010eko apirilaren 21ean Udalak behin betiko onartutakoa.) kontu horren inguruan xedatutakoa betekoa da.

94. artikulua. Bizitegitarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.

1. Etxebizitzaren programa eta dimentsio orokorrak.

A. Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa.

Ezin izango dira eraiki 40 m² baino azalera baliagarri txikiagoko etxebizitzak.

B. Etxebizitzaren gutxieneko programa.

Etxebizitza guztiek ondoren aipatuko diren espazioak edo gelak izango dituzte gutxienez:

a) Egongela, sukaldea eta jangela biltzen dituen espazioa, gutxienez 20 m² baliagarri dituena, edo 16 m² baliagarriko egongela eta 7 m² baliagarriko gutxieneko azalera duen sukaldea. Egongelan 3 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da.

b) Bi oherentzako tokia duen logela, 10 m² baliagarri baino gehiagoko azalarekin.

e) Otras condiciones.

El Ayuntamiento podrá exigir la vinculación de una plaza de garaje por cada una de las nuevas viviendas. Dichas plazas podrán situarse en cualquier punto del casco urbano consolidado.

2. Procedimiento.

El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una consulta urbanística en la que se aportarán los datos relativos a las características de índole urbanística y de accesibilidad así como el resto de los necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la viabilidad del cambio desde los criterios enunciados en los apartados anteriores. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud si considera de mayor interés urbanístico el mantenimiento de la calificación que ostenten los locales que su transformación en vivienda.

3. Régimen.

En cualquier caso, las viviendas procedentes del cambio de uso de locales no destinados inicialmente al uso residencial, se adscribirán a la categoría de Viviendas Tasadas Municipales de régimen especial.

SECCIÓN 3ª. Condiciones generales de habitabilidad de los locales de uso residencial

Artículo 93. Condiciones generales.

1. Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el municipio de Lezo deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el presente proyecto, y los que se formulen en su desarrollo.

2. Se entenderán de aplicación, asimismo, y con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

3. No se aplicarán en las edificaciones catalogadas los criterios contenidos en esta sección que resulten contradictorios con el objetivo prioritario de preservación de las mismas y de sus elementos. En esas ocasiones, previa consulta, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

4. En el ámbito A.O.U 1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de abril de 2010, validado por este Plan General.

Artículo 94. Condiciones de aplicación en los locales destinados a vivienda.

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A. Dimensión mínima de vivienda.

No se podrán construir viviendas con superficie útil inferior a 40 m².

B. Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se citan a continuación:

a) Espacio que incluya estancia, cocina y comedor, con un mínimo de 20 m² útiles, o bien espacio destinado a estancia de 16 m² útiles y cocina de 7 m² útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10 m² útiles.

c) Konketa, komunontzia eta dutxa-platera, esertzeko bai-
nuontzia edo bainuontzi laburra eta 3,50 m² baino gehiagoko
azalera baliagarria dituen komuna.

d) Arroparentzako esekilekua, 1,50 m²-ko azalerakoa.

C. Etxebizitzen batez besteko tamaina.

Eremu edo sektore berrietan etxebizitzaren batez besteko
tamaina (etxebizitzarako azalera guztia zati etxebizitza kopu-
rue) 70 m²-ko azalera baliagarrikoa izango da gutxienez.
Azalera horiek zenbatzeko orduan ez dira aintzat hartuko etxe-
bizitzaren lokal erantsiak, esaterako, garajeak, trastelekuak, etab.

D. Etxebizitzaren zatiketak edo azpizatiketak.

Plan Orokor hau indarrean sartzean finkatutako bizitegi-
rako eraikinetan lehendik dauden etxebizitzaren zatiketak edo
azpizatiketak onartuko dira honako baldintza hauetan:

a) Eraikin oso bat goitik behera eraberritzea bada, lehen-
dik dagoen etxebizitza kopurua handitzeko baimena emango
da, baldin eta etxebizitzaren batez besteko tamaina 70 m² erabil-
garri baino txikiagoa ez bada.

b) Gainerako kasuetan, batez besteko azalera erabilgarria
55 m²-ra murriztu daiteke. Lizentzia emateko ezinbesteko bal-
dintza izango da dagokion komunitatearen baimena behar diren
instalazioak azpizatiketara proiektuaren xede ez diren beste etxe-
bizitza edo lokalen elementu komun edo pribatiboetatik igaro-
tzeko.

c) Edozein kasutan, ezin da etxebizitzarik geratu iparral-
dera soilik orientatuta azpizatiketara eragiketara baten ondorioz.
Bestalde, etxebizitza guztiek bete behar dituzte artikulua hone-
tan izaera orokorrekin planteatutako programa dimentsioak
eta gainerako ezaugarriak.

2. Gelen gutxienerako dimentsioak.

* Indarreko araudian Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako
(BOE) xedatutakoak.

* Korridore, eskailera eta elementu komun gutxienerako
zabalera librea.

Hirigintzaren Kode Teknikoan xedatutakora, eraikinetako
irigarritasuneko arau teknikoak buruzko apirilaren 11ko
68/2000 Dekretura eta BOE legeriara egokitu beharko da.
Desadostasunen bat badago, dimentsio handienak eskatzen
dituena nagusituko da.

* Gutxienerako garaiera librea.

Etxebizitzaren gutxienerako garaiera librea 2,50 m-koa
izango da, komunaren korridoreen, biltegitzeko gela txikien
edo pertsonak luzaroan egoteko xedea ez duten beste espazio
batzuen salbuespenarekin. Espazio horietan 2,30 m-raino
murriztu daiteke gutxienerako garaiera librea.

Halaber, txapitula erako gelak pertsonen egonaldi luze-
rako erabiltzea baimenduko da baldin eta haien garaiera librea
2,20 m-koa edo handiagoa bada euren azalaren %50ean edo
proportzio handiagoan.

3. Gela eta espazioen argiztapen eta aireztapen baldin-
tzak.

A. Etxebizitza guztiek izango dute, gutxienez, eraikinaren
kanpoaldeko fatxadara irekiera duen gela bat egongela gisa era-
biliko dena, egongela-logela edo sukalde-egongela modalita-
teak barne.

c) Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha o polibán, o
bañera corta, con una superficie útil superior a 3,50 m².

d) Tendedero de ropa de 1,50 m² de superficie.

C. Tamaño promedio de las viviendas.

En cada una de las nuevas áreas o sectores, el tamaño pro-
medio de las viviendas (superficie total destinada a vivienda
dividida por el número de viviendas) será como mínimo de 70
m² de superficie útil. A los efectos del cómputo de tales super-
ficies no se considerarán las de los locales anejos de las vivien-
das, como garajes, trasteros, etc.

D. Particiones o subdivisiones de vivienda.

En las edificaciones residenciales consolidadas a la entrada
en vigor del presente Plan General, se admitirán particiones o
subdivisiones de las viviendas existentes en las siguientes con-
diciones:

a) Si se trata de la reforma integral de un edificio com-
pleto se permitirá un incremento del número de viviendas pre-
existente siempre que el tamaño promedio de las viviendas no
resulte inferior a 70 m² útiles.

b) En el resto de los casos la superficie media útil podrá
reducirse a 55 m², exigiéndose como condición necesaria para
la concesión de licencia la autorización de la comunidad corres-
pondiente para pasar las instalaciones necesarias por los ele-
mentos comunes o privativos de otras viviendas o locales que
no sean objeto del proyecto de subdivisión.

c) En cualquier caso, ninguna vivienda podrá quedar
exclusivamente orientada al norte como consecuencia de una
operación de subdivisión, y todas ellas deberán ajustarse al pro-
grama, dimensiones, y demás características planteadas con
carácter general en el presente artículo.

2. Dimensiones mínimas de las diversas habitaciones y
piezas.

* Las establecidas en la normativa vigente para las
Viviendas de Protección Oficial (VPO).

* Anchura libre mínima de pasillos escaleras y elementos
comunes.

Deberá ajustarse a lo dispuesto en el Código Técnico de la
Edificación, al Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre normas
técnicas de accesibilidad en la edificación, y a la legislación de
VPO, prevaleciendo en caso de disconformidad la que exija
mayores dimensiones.

* Altura libre mínima.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m., con
la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependen-
cias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la
estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se
podrá reducir a 2,30 m.

Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a
la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre
sea igual o superior a 2,20 m. en un 50% de su superficie.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habita-
ciones y espacios.

A. Toda vivienda tendrá, como mínimo, una habitación
con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a sala
de estar, incluidas las modalidades de sala-dormitorio o cocina-
estar.

B. Egongela, logela, sukalde eta jangela gisa erabiltzeko espazioek zuzenean kanpora –patioa– barne ematen duten argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte, euren azaleraren heren batean gutxienez irekigarriak izango direnak. Baoen azalera osoa dagokien barrunbeetako zoruaren azaleraren 1/10 izango da gutxienez eta inoiz ez 1 m² baino txikiagoa.

C. Bainugelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztapen baoak izango dituzte eta komunek –komunontzia eta konketa– 0,25 m²-koak gutxienez. Edozein kasutan, bao horien ordez honako sistema hauetakoren bat jarri ahal izango da:

a) Hodi bidezko aireztapenak, EKTan edo etorkizunean ateratzen den araudian xedatutakoarekin bat etorritz.

b) Orduko hogeita hamar metro kubiko –30 m³/orduko– ateratzeko gutxieneko emaria bermatzen duten baliabide mekanikoen bidezko aireztapen behartua.

D. Sukaldeak lurrinak ateratzeko hodia izango du, estalkira edo eraikinaren goiko aldera irteera duena. Horrez aparte, baita jarritako instalazioen arabera espezifikoki behar direnak ere –ke, gas eta abarren erauzgailua–.

4. Etxebizitzaren antolaketa funtzionala.

Espazioak zatitu ahal izateko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- * Komunak barrunbe independenteak izango dira beti.
- * Gutxienez logela bat ere barrunbe independentea izango da.

- * Logela guztiek sarbidea izango dute zirkulazioko espazioetatik edo egongelatik eta ezin izango da inoiz beste logela batetik soilik sartu.

- * Komunetara edo bainugeletara zirkulazioko espazioetatik sartu beharko da, komun bat baino gehiago egon eta bietako batek baldintza hori betetzen duen kasuan izan ezik. Kasu horretan, gainerako komunak logeletan jarri ahal izango dira sarbide zuzenarekin.

- * Lau gelako etxebizitzek bi bainugela oso izan behar dituzte gutxienez.

5. Igogailuak.

- * Lehendik dauden eraikinetan igogailuak jarri ahal izango dira eskailera kaxetan edo patioetan, baldin eta horietako ondoriozko espazio librean elementu horietarako atal honetan eskatzen diren dimentsioak eta ezaugarriak baditu.

- * Edozein kasutan, irisgarritasuna sustatzeko 1997ko abenduaren 4ko indarreko Legerian, lege hori garatzen duen apirilaren 11ko 68/2000 dekretuan eta EKTan xedatutakoa bete beharko da.

6. Etxebizitza lokaletarako sarbideen baldintzak.

A. Ezkaratzak.

- * Ezkaratzen gutxieneko zabalera eta luzera, 2,00 m eta 2,00 m izango dira, sarrerako ateak eratzen duen planotik neur-tuta.

- * Ezkaratzera sartzeko ateak eskaileraren edo, bat baino gehiago balego, haien baturaren zabalera berdina edo handiago izango du. Gutxienez 1,40 m-ko argitasuna izango du eta bere bi orrietako bat finkoa izan daiteke burdineriako elementu mugikorrek.

B. Los espacios destinados a sala de esta, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior -incluido patio-, y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².

C. Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m², y los retretes -inodoro y lavabo-, de 0,25 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con lo dispuesto en el CTE., o la normativa que se promulgue en el futuro.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora -30 m³/hora-.

D. La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas -extractor de humo, gas, etc.-.

4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- * Los aseos constituirán siempre recintos independientes.

- * Como mínimo un dormitorio, será asimismo recinto independiente.

- * Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.

- * El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde ellos.

- * Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con un mínimo de dos cuartos de aseo completos.

5. Ascensores.

- * En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquellas y estos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para dichos elementos en esta sección.

- * Deberá cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en la vigente Ley de 4 de diciembre de 1997, para la promoción de la accesibilidad, y el decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla y en el CTE.

6. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

A. Portales.

- * Su anchura y longitud mínimas serán, respectivamente, de 2,00 m. 2,00 m., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.

- * La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiere más de una, con un mínimo de 1,40 m. de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.

* Ezkaratzean ezin izango dira ireki beheko solairuko edo sotoetako lokaletara sartzeko ateak, baldin eta horiek etxebizitzetako bizilagunen komunitatearekin zerikusi zuzenik ez duten erabilerak badituzte.

B. Eskailerak.

* Hirigintzaren Kode Teknikoan xedatutakoa, eraikinetako irisgarritasuneko arau teknikoari buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua eta BOE legeria bete beharko dira. Desadostasunen bat badago, dimentsio handienak eskatzen dituen nagusituko da.

C. Igogailuak.

* Derrigorrezkoa izango da igogailua irisgarritasun arloko legeriaren arabera jartzea, lege horretan familia bakarrek etxebizitzetara buruz xedatutakoaren salbuespenekin.

95. artikulua. Beste erabilera baimendu batzuetarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.

1. Gutxieneko garaiera libre.

Aipaturiko lokalen gutxieneko garaiera libre honako hau izango da:

* 2,80 m 40 m² baino azalera erabilgarri txikiagoa dutenetan.

* 3,00 m 80 m² baino azalera erabilgarri txikiagoa dutenetan.

* 3,20 m 80 m² baino azalera erabilgarri handiagoa dutenetan.

Beste erabilerarik izan ezin duten komun edo biltegitara zuzendutako barrunbeetan 2,20 m-ra murriztu daiteke garaiera libre edo 2,40 m-ra artikuluko honetako 7. atalean finkatutako baldintzak betetzen dituzten solairuarteren azpian kokatutako espazioetan. Edozein kasutan, azken bi garaiera horietakoren bat duten lokalak ezin izango dira erabili pertsonen egonaldi luzeetarako.

2. Sarbidea.

Beheko solairuko lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik.

3. Gutxieneko azalera.

Aipaturiko lokal bakoitzaren azalera erabilgarria ez da izango 25 m² baino txikiagoa.

4. Publikoarentzako salmentarako gutxieneko azalera.

Merkataritzako lokal bakoitzean publikoarentzako salmentarako eremuak ezin du izan 10 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria.

5. Aireztapena.

Pertsonen egonaldi luzeetarako erabiltzen diren lokal zatiek argiztapen eta aireztapen naturala izan behar dute eta, behar izanez gero, argiztapen eta aireztapen artifizialak osatuko dituzte. Gutxienez orduko lau bolumeneko aire berriztapena bermatu behar da. Azken honetarako instalazioaren proiektu xehatua aurkeztea eskatuko da, gaian eskuduna den fakultatiboak abalaturakoa eta udalak onartu beharko duena.

6. Komun hornidura.

Lokal bakoitzak bainugela bat izango du gutxienez –komunontzia eta konketa, gutxienez–. Bainugelen argiztapen eta aireztapen sistema etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitakoren bat izango da, aplikatzea dagokion sektoreko araudia betetzearen kalterik gabe.

* No podrán abrirse en el portal puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si estos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de residentes en las viviendas.

B. Escaleras.

* Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, el Decreto 68/2000 de 11 de abril sobre normas técnicas de accesibilidad en la edificación, y en la legislación de VPO, prevaleciendo en caso de disconformidad la que exija mayores dimensiones.

C. Ascensores.

* Será obligatoria la instalación de ascensor de acuerdo con la legislación en materia de accesibilidad, con la salvedad que en dicha legislación se establece en relación con las viviendas unifamiliares.

Artículo 95. Condiciones de aplicación en los locales destinados a otros usos autorizados.

1. Altura libre mínima.

La altura libre mínima de los citados locales será de:

* 2,80 m. en los que tengan superficie útil inferior a 40 m².

* 3,00 m. en los que tengan una superficie útil inferior a 80 m².

* 3,20 m. en lo que tengan una superficie útil superior a 80 m².

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacenes, no susceptibles de otro uso, dicha altura libre podrá reducirse a 2,20 m., o a 2,40 m. en los espacios situados debajo de los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 7 de este artículo. En todo caso, los locales que tengan cualquiera de estas dos últimas alturas no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior de la edificación.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de los citados locales no podrá ser inferior a 25 m².

4. Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 10 m².

5. Ventilación.

Aquellas partes de los citados locales que se destinen a la estancia prolongada de personas deberán disponer de iluminación y ventilación natural, complementada, si fuese preciso, por la artificial, de modo que se asegure una renovación mínima del aire de cuatro volúmenes por hora. Para ésta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

6. Dotación de aseos.

Cada uno de los locales dispondrá, como mínimo, de un cuarto de aseo –inodoro y lavabo, como mínimo–, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación correspondiente.

Komuna funtzionalki aipaturiko lokalei lotutako sotoko edo erdisotoko espazioetan kokatuta egon daiteke.

7. Solairuarateak beheko solairuetan.

Beheko solairuko dagokion lokalarekin eta lokal horretan garatzen den jarduerarekin funtzionalki eta juridikoki bat egingako solairuarateak eraikitzeak baimena soilik emango da. Ezin dute izan kokatuta dauden eraikineko elementu komun baterako sarrera edo irteera independenterik.

Halaber, kokatzen diren lokalen garaiera librea 4,80 m baino txikiagoa ez izatea eskatuko du.

Solairuaratearen eta horren azpiko lokalaren gutxieneko garaiera librea, 2,20 m eta 2,40 m izango dira hurrenez hurren.

Solairuaratearen solairuko gehieneko azalera ezin du izan kokatuta dagoen beheko solairuko lokalaren %40 baino handiagoa.

Ezin izango dira erabili ez etxebizitza gisa, ez publikoaren zerbitzurako ez pertsonen egonaldi luzeetarako.

96. artikulua. Garajeetarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.

1. Gutxieneko azalera eta dimentsioak.

Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 22 m²-koa izango da ibilgailuko, espaloiei, maniabrako korridoreei eta abarri dagokiena barne. Ez, ordea, zerbitzu sanitarioei, baleude, edo beste erabilera batuei – biltegia, etab.– eskainitakoa.

Garaje plaza bakoitzaren gutxieneko dimentsioa, sarbidea, ibilgailuetara iristeko atondoa, etab. kontatu gabe, 2,30 m bider 4,80 m-koa izango da plaza irekietarako. Aldameneko itxitura bakoitzeko 20 cm handituko litzateke zabalera. Zaku hondoa-aren kasuan, handitzea 40 cm-koa izango da. Luzeraren erdiko zatian ahoaz aparte zutabeak daudenean, aldameneko itxiturat-zat joko da. Ilarako aparkalekuen kasuan 5,60 m-raino handituko da luzera.

2. Gutxieneko garaiera librea.

Gutxieneko garaiera librea 2,20 m-koa izango da lokal osoan.

3. Sarbideak.

* Garajeetarako sarbideen gutxieneko zabalera 3,00 m-koa izango da 1. kategoriakoetan eta 5,00 m-koa 2. kategoriakoetan. Azken kasu horretan, bi sarbide independentetan zatitu daiteke baina bakoitzak 3,00 m-ko gutxieneko zabalera izan behar du.

* Arrapala zuzenek ezin duten izan %20tik gorako aldapa eta bihurgune eta biradun arrapalek ere ez %16tik gorakoa. Horien gutxieneko zabalera 3 m-koa izango da eta behar den gainzabalera izango dute bihurguneetan. Barruko zirkulazio ardatzean neurtutako kurbatura erradioa 5,00 m-koa izango da gutxienez.

* Garaje guztiak izango dute gune laua. Horren zabalera erregelamenduzko sarbidearen berdina izango da eta arrapalaren hasieran 5,00 m-ko gutxieneko sakonera izango du, azalera horretan erabilera publikoko azalera sartu gabe –espaloiak, etab.–. Gune lauaren sestrak %5eko gehieneko aldapa izango du.

* Estalita badago, gune lauuko lurzuaren eta sabaiaren arteko gutxieneko garaiera librea 2,40 m-koa izango da eta habe azpiko atalaseko puntu baxuetan 2,10 m-koa.

Dicho aseó podrá estar situado, en su caso, en espacios de sótano o semisótano vinculados funcionalmente a los referidos locales.

7. Altillos en plantas bajas.

Tan sólo se autorizará la construcción de altillos integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local de planta baja y la actividad que se desarrolle en ésta. No podrán disponer de acceso o salida independiente a un elemento común del edificio en el que se sitúen.

Asimismo, su construcción requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 4,80 m.

La altura libre mínima del altillo y del local resultante debajo del mismo será, respectivamente, de 2,20 m. y 2,40 m.

La superficie máxima, en planta, del altillo no podrá exceder del 40 % de la del local de la planta baja en la que se emplacen.

No podrán ser utilizados como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia prolongada de personas.

Artículo 96. Condiciones de aplicación en los locales destinados a garaje.

1. Superficie y dimensiones mínimas.

La superficie útil mínima de los garajes será de 22 m². por vehículo, incluida en ella la correspondiente a aceras, pasillos de maniobra, etc., pero no así la destinada a servicios sanitarios, si los hubiere, u otros usos –almacén, etc.–.

La dimensión mínima por plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, etc., será de 2,30 m. por 4,80 m. para las plazas abiertas que incrementaría su anchura en 20 cm por cada cierre colateral. En caso de fondo de saco la ampliación será de 40 cm. Cuando existan pilares además de la embocadura, en el tercio central del largo, se considerará cierre lateral. En los aparcamientos en hilera el largo se incrementará hasta 5,60m.

2. Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local correspondiente.

3. Accesos.

* La anchura mínima del acceso a los garajes será de 3,00 m. en los de 1ª categoría y de 5,00 m. en los de 2ª. En este último caso, podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m. de anchura mínima cada uno de ellos.

* Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20%, y, las rampas de vuelta y giro el 16%. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido en el eje de circulación interior será como mínimo de 5,00 m.

* Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 5,00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público –aceras, etc.–. La rasante de dicha meseta tendrán una pendiente máxima del 5%.

* En el caso de que esté cubierta, la altura libre mínima entre los correspondientes suelo y techo en esa zona de meseta será de 2,40 m., y en los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

* 1. kategoriako garajeetan sarrerako arrapalaren orde zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo behartua lurrinak eta gasak metatzea ekiditeko modukoa izango da. Haiek aireztatzeko soilik aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da eta patio horietara garajeko baoak soilik ireki ahal izango dira. Tximiniek metro erdi gaindituko dute estalkiaren garaiera. Udalak, dena den, beste soluzio batzuk onartu ahal izango ditu, baldin eta eraikinean integratuta geratzen badira eta oinezkoentzako espaziorik okupatzen ez badute.

4. Aireztapena.

Garaje erabilera zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo behartua lurrinak eta gasak metatzea ekiditeko modukoa izango da. Haiek aireztatzeko soilik aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da eta patio horietara garajeko baoak soilik ireki ahal izango dira. Tximiniek metro erdi gaindituko dute estalkiaren garaiera. Udalak, dena den, beste soluzio batzuk onartu ahal izango ditu, baldin eta eraikinean integratuta geratzen badira eta oinezkoentzako espaziorik okupatzen ez badute.

Aireztapeneko elementuen dimentsioak eta ezaugarriak indarreko araudi teknikora egokituko dira eta dagokion jarduera edo egikaritze proiektuan zehaztuko dira. Eraikinarekin edo bere kokapenaren baldintza zehatzen arabera, Udalak egokiak iruditzen zaizkion soluzio formalak ezarri ahal izango ditu.

5. Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak.

Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak eraikitzeko baldintzak honako hauek izango dira:

* Plazaren gutxieneko dimentsioak 2,55 m-ko zabalera eta 5,00 m-ko luzera izango dira.

* Sarrerako bidearen eta, balego, arrapalaren gutxieneko zabalera 2,70 m-koa izango da.

* Arrapalaren gune laua 2,70 m bider 3,50 m-koa izango da gutxienez eta gehieneko aldapa %20koa izango da arrapalaren garapenean.

* Garajeak kanpoaldearekin duen komunikazio zuzenaren bidezko aireztapen naturala baimenduko da.

4. ATALA. Bizitegi erabilera eraikinetako instalazioen eraikuntza kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak.

97. artikulua. Baldintza orokorrak.

Lezoko udal barrutian eraikitzen diren bizitegi erabilera-erakundeak indarreko legezko xedapenetan eta, bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) finkatutako instalazioen eraikuntza kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak bete beharko dituzte.

Halaber, babes ofizialeko etxebizitzak arautzeko legezko xedapenetan kontu horren inguruan finkatutako irizpideak aplikatuko dira, modu osagarrian.

Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (izapidetzen) kontu horren inguruan xedatutakoa beteko da.

98. artikulua. Saneamenduko instalazioak.

1. Tresna sanitario, harraska eta ikuztegi guztiak itxitura hidraulikoa izango dute eta sifoiak erraz erregistratu eta iristeko modukoak izango dira. Komunontziek derrigorrez izan behar dute deskarga bikoitzeko depositua.

2. Lursailen barruan kokatutako kutxatila edo erregistro putzuen arteko hodi zatiak zuzenak eta aldapa uniformekoak izango dira.

3. Garajeek hustubide bat izango dute 200 m²(t) bakoitzeko. Hustubideak, sarera hustu aurretik, gantzak banantzeko gailua izango du.

* En los garajes de 1ª categoría podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas. En ese caso deberá disponerse una meseta de salida de características similares a las exigidas para la rampa.

4. Ventilación.

En los locales destinados a garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará mediante patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, sin que a ellos puedan abrirse más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán medio metro la altura de la cubierta. El Ayuntamiento podrá no obstante aceptar otras soluciones siempre que queden integradas en la edificación y no ocupen el espacio peatonal.

Las dimensiones y características de los elementos de ventilación se ajustarán a la normativa técnica vigente y se concretarán en el correspondiente proyecto de actividad o de ejecución. En atención a las condiciones concretas del edificio o de su emplazamiento, el Ayuntamiento podrá imponer las soluciones formales que considere oportunas:

5. Garajes en viviendas unifamiliares.

Las condiciones de construcción de los garajes adscritos a las viviendas unifamiliares serán las siguientes:

* Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 m. de anchura y 5,00 m. de longitud.

* La anchura mínima del camino de acceso y de la rampa, si la hubiere, será de 2,70 m.

* La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,70 m. por 3,50 m., con una pendiente máxima del 20 % en el desarrollo de la rampa.

* Se autorizará la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

SECCIÓN 4ª. Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial.

Artículo 97. Condiciones generales.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Lezo deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, y en particular en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

En el ámbito A.O.U.1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial (en tramitación), validado por este Plan General.

Artículo 98. Instalaciones de saneamiento.

1. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles. Los sanitarios contarán obligatoriamente con un depósito de doble descarga.

2. Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme.

3. Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m²(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.

4. Fatxadan kokatutako euri urak jaisteko zorrotzenak burdinurtuzko, altzairu galbanizatuzko edo antzeko piezekin errematatu eta babestuko dira 2,00 m-ko garaieraraino.

99. artikulua. Aireztapeneko tximiniak.

Kolektore orokor edo kolektore unitario eta hoditeria independente bidezko aireztapeneko tximiniak jartzea baimentzen da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

A. Hodi guztiak –kolektoreak eta indibidualak– guztiz bertikalak izan behar dira, desbideratzerik gabekoak, eta material erregaitzekin egindakoak.

B. Kolektorearen gutxieneko sekzioa 400 cm²-koa izango da eta hodi indibidualena 150 cm²-koa. Aireztapeneko tximiniaren goiko zatiak xurgagailu estatikoan bukatu behar du.

C. Bai kolektorea eta bai hodi indibidualak termikoki ondo babestuta egon behar dute tximiniaren tiro egokia zailago egingo duten tenperatura galerak ekiditeko.

D. Kolektore berera ez dira eraman behar aireztapeneko hodi indibidualak eta erreketako ke irteerakoak.

5. ATALA. Bizitegi eraikinen eta euren elementuen segurtasun baldintzak.

100. artikulua. Baldintza orokorrak.

Lezoko udal barrutian eraikitzen diren bizitegi erabilerrako eraikinek segurtasun eta babes arloan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) aurreikusitako eskakizun funtzionalak eta eraikuntzakoak bete beharko dituzte.

Halaber, babes ofizialeko etxebizitzak arautzeko legezko xedapenetan kontu horren inguruan finkatutako irizpideak aplikatuko dira, modu osagarrian.

Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (izapidetzen) kontu horren inguruan xedatutakoa beteko da.

101. artikulua. Bao, leiho eta terrazetarako irteeren babesa.

Aipaturiko elementuetatik pertsonentzako arriskuak sortaeztekeenean, 0,95 m-ko garaierako karel edo barandaren bitartez babestuko dira.

Aipaturiko babes garaiera hori baino beherago ez da 12 cm baino gehiagoko baorik edo lurraren arrasean 5 cm baino gehiagoko zulorik irekiko eta ez dira jarriko karel edo barandara igotzeko aukera ematen duten elementuak.

102. artikulua. Behatxuloak.

Etxebizitzarako sarreran, barrualdetik eskailburua edo aturrea ikusteko aukera ematen duen elementua jarriko da.

103. artikulua. Estalkirako irteera.

Eraikin guztiek izango dute teilaturako irteera erraz eta operatiboa espazio komun batetik edo, gutxienez, gela itxi orotatik independentea den espaziotik familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Horieta, etxebizitza bertatik izan daiteke sarbidea.

4. Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similar, hasta una altura de 2,00 m.

Artículo 99. Chimeneas de ventilación.

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A. Todos los conductos –colectores e individuales– han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser contruidos con materiales incombustibles.

B. La sección mínima del colector será de 400 cm², y la de los conductos individuales de 150 cm². La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

C. Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

D. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

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

Artículo 100. Condiciones generales.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Lezo deberán cumplir los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación.

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

En el ámbito A.O.U.1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el Plan Especial (en tramitación), validado por este Plan General.

Artículo 101. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Siempre que de los citados elementos puedan derivarse peligros para las personas, serán protegidos mediante antepecho o barandilla de 0,95 m. de altura.

Por debajo de la citada altura de protección no se abrirá hueco alguno de más de 12 cm de dimensión, ni ranuras al ras de suelo mayores de 5 cm., ni se colocarán elementos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

Artículo 102. Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

Artículo 103. Salida a cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

6. ATALA. Bizitegitarako eraikinen tratamenduko baldintzak.

104. artikulua. Fatxadak.

1. Eraikinen fatxadek tratamendu arkitektoniko unitario eta homogeneoa izan behar dute. Udalari dagokio, udal zerbitzu teknikoen edo beste teknikari eskudun batzuen txostena aztertu ondoren, proposamen jakin batek kalitate arkitektonikoko eta hiri ingurunera egokitzeko baldintzak betetzen dituen. Hala ez bada, lizentzia ukatzeko arrazoa izan daiteke. Edozein kasutan, lizentzia ukatzea arrazoitua izango da.

2. Eraikin baten fatxaden tratamendua aldatzeko irizpide unitarioak hartu behar dira. Horretarako, ondoriozko fatxada osoaren planoak aurkeztea eska daiteke, proposatzen den aldaketa egokia den ala ez baloratzeko edo beste alternatiba batzuk eskatzeko.

Aldaketa dagoela ulertuko da, beste batzuen artean, honako kasu hauetan:

* Goiko solairuetan: Estalduaren aldaketa; aldaketak zurgintza, karela eta balkoien materialetan edo diseinuan; terrazen eta fatxadako gainerako elementu irtenen itxiera.

* Beheko solairuetan: Obrako paramentuen aldaketa.

Udalak, udal zerbitzu teknikoen balorazioa aztertu ondoren, lehen aipaturiko fatxadaren plano unitario eta orokorra aurkezteko betebeharretik libre utz dezake proposatutako esku hartzeak garrantzi handirik ez duenean.

3. Eraikin baten edo eraikin multzo baten fatxaden edo elementuen pintaketa modu homogeneo eta unitarioan egin behar da. Debebatuta dago elementu horien zati batzuk edo etxebizitza bakarrek elementuak soilik margotzea.

4. Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (izapidetzen) kontu horren inguruan xedatutakoa beteko da.

105. artikulua. Estalkien tratamendua.

Debebatuta daude estalki mantsardadunen soluzioak baina baimendu egingo dira estalkiaren isurki triangeluarren gaineko txapitula isolatuak.

Estalki atal inklinatuetan kolore naturaleko teila zeramikoa soilik erabiliko da, bere edozein bariatetan. Edo, bestela, aurrekoaren antzeko kolore eta testurako hormigoizko teila.

106. artikulua. Mehelinek tratamendua.

Mehelin estali gabeak euren eraikinaren fatxadaren antzera bukatu behar dira.

107. artikulua. Esekilekuen tratamendua.

Esekilekuak barruko patioetan egongo dira, barruko patioak daudenean; edo xede horrekin eraikitako aireztapeneko patioetan; edo teilatupeko espazioetan, ahal bada.

Aurreko soluzioak bideragarriak ez badira, esekilekuak fatxadaren jarriko dira.

SECCIÓN 6ª. Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales.

Artículo 104. Fachadas.

1. Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, correspondiendo al Ayuntamiento determinar, previo informe de los servicios técnicos municipales u otros técnicos competentes, si una determinada propuesta reúne las condiciones exigibles de calidad arquitectónica y adecuación al entorno urbano, pudiendo éste ser motivo de denegación de la correspondiente licencia. En cualquier caso, la denegación de licencia deberá ser motivada.

2. Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, pudiéndose exigir la presentación de un plano de la fachada completa resultante, con el fin de valorar la procedencia o no de la modificación que se propone, o exigir en su caso otras alternativas.

Se entenderá que se produce dicha modificación en, entre otros, los siguientes supuestos:

* En las plantas altas: Modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.

* En las plantas bajas: Modificación de los paramentos de obra.

El Ayuntamiento, previa valoración de los correspondientes servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada en el supuesto de que la intervención propuesta tenga escasa trascendencia.

3. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

4. En el ámbito A.O.U.1 Alde Zaharra se estará a lo que a ese respecto establezca el plan especial (en tramitación), validado por este Plan General.

Artículo 105. Tratamiento de las cubiertas.

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas, autorizándose sin embargo la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

En los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior.

Artículo 106. Tratamiento de los medianeros.

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

Artículo 107. Tratamiento de los tendedores.

Los tendedores deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos contruidos con ese fin; en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendedores se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.

Azken kasu horretan, esekitako arropa kanpotik ikustea ekingingo duten elementuekin estaliko dira esekilekuak eta elementu horien diseinua bat etorriko da fatxadarenarekin.

108. artikulua. Beheko solairuetako fatxaden tratamendua.

1. Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren beheko solairuaren fatxadako elementu trinkoen tratamendua zehaztu beharko dute. Elementuok eraikinaren gainerakoarekin batera bukatu behar dira eta bat etorri behar dute paramentu trinkoko zonekin eraikinaren garaiera osoan.

2. Elementuok fatxadako elementu iraunkortzat joko dira. Haien diseinua eta materialen tratamendua koherentzia izan behar dute eraikin osoarekin eta iraunkorrak eta nekez narriatzeko modukoak izango dira. Aldaketak ezingo dio partzialki eragin elementuetakoren bati eta ondoriozko fatxada erakusten duen eta fatxadaren tratamenduan koherentzia eta batasuna bermatzen dituen osoko plano eskatuko da.

3. Ataripeetako sabaiaren tratamendua uniforme izango da atal bakoitzean egiturazko elementuen dimentsioei eta argiteriaren antolamenduari dagokienez. Debekatuta daude ageriko hustubideak eta eskaiolazko sabai izunak. Ataripeko zutabeen estaldura ere iraunkortasun oneko materialekin egin beharko da.

4. Eraikin berean edo eraikin multzo berean kokatutako beheko solairuko lokalen markesinak garaiera berean jarriko dira. Udalak euren diseinu eta tratamenduari buruz egokiak iruditzen zaizkion erabakiak har ditzake konposizioaren homogeneotasun egokia bermatzeko helburuarekin.

109. artikulua. Errotuluak eta argi iragarkiak.

Eraikinaren fatxadarekiko paraleloan jartzen diren errotulu, argi iragarki eta eredu apaingarriek 0,15 m-ko irtengunea izango dute gehienez, 3,00 m-ko gutxieneko garaieran kokatuta egongo dira, ezingo dute 4,30 m-ko gehieneko garaiera gainditu eta ezta euren lokalaren markoa edo portalea ere.

Fatxadaren konposizio orokorrearekin bat etorriko dira, haren konfigurazio orokorra aldatu eta deformatu gabe. Ezin dituzte estali beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorak eta ezta horiekiko perpendikularrean jarri ere.

110. artikulua. Finken banantzeak eta itxiturak.

Finken banantzeak, elkarren artean nahiz bide publikoarekiko, horma gainean jarritako burdin sarearen bitartez gauzatu dira. Gehieneko garaiera 1,80 m-koa izango da. Finkaren eta bide publikoaren arteko banantze kasuetan, horma edo itxitura itsuaren garaiera ez da izango 1,00 m baino handiagoa.

Aipaturiko garaieren zenbaketa modu honetan egingo da:

* Finken arteko banantzeen kasuan, horma bermatuta dagoen lurzorua mailatik.

* Bide publikoarekin muga egiten duten itxiturretan, bide publikoaren sestratik.

Udalak berariaz baimentzen duenean, landare elementu jarraituekin ere egin ahal izango dira aipaturiko banantze eta itxiturak, betiere lehen adierazitako garaiera mugapenekin.

En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que forman parte.

Artículo 108. Tratamiento de las fachadas en plantas bajas.

1. Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo, debiéndose corresponderse con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio.

2. Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento de fachada.

3. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

4. Las marquesinas de los locales de planta baja situados en una misma edificación o conjunto edificatorio se colocarán a una misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas en cuanto a su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva.

Artículo 109. Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,15 m., deberán estar situados a una altura mínima de 3,00 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 110. Separaciones y cierres de fincas.

La separación de las fincas, tanto entre sí como con la vía pública, se materializará mediante verja colocada sobre muro. Su altura máxima será de 1,80 m. En los casos de separación entre la finca y la vía pública, la altura del muro o cierre ciego no podrá ser superior a 1,00 m.

El cómputo de las citadas alturas será efectuado del modo siguiente:

* En el caso de separación entre fincas, desde el nivel del terreno en el que se apoye el muro.

* En los cierres lindantes con vía pública, desde la rasante de ésta.

Cuando el Ayuntamiento lo autorice de forma expresa, podrán efectuarse asimismo esas separaciones y cierres con elementos de vegetación continuos, manteniéndose, eso sí, las limitaciones de altura señaladas.

111. artikulua. Sestra gaineko eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apainketa.

Jabetza partikularreko lorategi, patio eta espazio libreak apaintasun eta txukuntasun baldintza onetan edukiko dira derri-gorrez eta behar diren urbanizazio baldintzak izango dituzte —ur bilteta, argiteria, etab.—.

Apaindura eraikuntza irekiak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietarako eraikuntzak soilik baimenduko dira dagokion Arau Partikularrean edo bere garapeneko plangintzan berriaz adierazitako kasu eta baldintzetan. Edozein kasutan, jakineko itxitura materialak eta jakineko kolore eta formak erabiltzea eska dezake udalak, ingurunera egokitzeko asmoz.

112. artikulua. Eraikuntzako multzo unitarioen tratamendu uniformetasuna.

Eremu edo sektore berrietan aurreikusitako garapen berriko eraikuntza multzoek ez dute fatxaden tratamendu unitarioa izan behar nahitaez. Hala ere, udalak kasu bakoitzean ezarri ahal izango ditu uniformetasun maila egokia lortzea ahalbidetzeko behar diren irizpideak.

Jabetza partikularreko lorategi, patio eta espazio libreak apaintasun eta txukuntasun baldintza onetan edukiko dira derri-gorrez eta behar diren urbanizazio baldintzak izango dituzte —ur bilteta, argiteria, etab.—.

3. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA EZ DUTEN LURSAILEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

113. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

1. Bizitegi erabilera ez duten lursail modalitateak Hirigintza Arau hauetako «Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren araubidea» izeneko Hirugarren Tituluan jasotako izaera orokorreko parametroen barruan, txertatuta dauden Hirigintza Jarduerarako Eremuaren Arau Partikularretan eta, hala dagokionean, proiektu honen garapenean egiten den plangintzan xedatutako eraikuntza aprobetxamendua eta eraikinaren forma arautzeko baldintzetara egokituko dira.

2. Aipaturiko Arau Partikularrek gaiaren inguruko zehaztapen espezifikorik xedatzen ez badute edo modu partzial edo ez-osoan xedatzen badituzte, lursailak kokatuta dauden erabilera orokorreko zonako erabilera bideratuen lursail hartzaileetarako Arau horiek finkatutako baldintza orokorrak aplikatuko dira modu subsidiarioan.

3. Kasu bakoitzean eraikin baimenduaren lerrokadurak eta garaiera eta profil baldintzak arautzen dituzten parametroek zehaztuko dute haren ingurukari maximoa.

Ondoriozko eraikinak, bestalde, aipaturiko Arau Partikularretan kasu bakoitzerako zehaztutako eraikuntza aprobetxamenduaren gehieneko mugak errespetatu beharko ditu edozein kasutan.

Ezin izango da eman aipaturiko ingurukari maximoa eraikitze baimenik, baldin eta xedatutako eraikuntza aprobetxamendua gainditzea eragiten badu.

4. Sestra gaineko aipaturiko lursail ez-eraikigarrien zatietan honako hauek soilik ezartzeko baimena emango da: Instalazioen elementuak, zerbitzu azpiegituren zentroak, baskulak, deposituak edo ibilgailuak gordetzeko teilape arin, ireki eta material ez-iraunkorrekin egindakoak.

Artículo 111. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones necesarias de urbanización —recogida de aguas, alumbrado, etc.—.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

Artículo 112. Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo previstos en las nuevas áreas o sectores deberán ser objeto de un tratamiento de fachadas no necesariamente unitario. No obstante, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso los criterios correspondientes para posibilitar la consecución del grado de uniformidad adecuado.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones necesarias de urbanización —recogida de aguas, alumbrado, etc.—.

CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL

Artículo 113. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

1. Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el Título Tercero « Régimen de calificación pormenorizada del suelo» de estas Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Particulares del Área de Intervención Urbanística en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este proyecto.

2. En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.

3. El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

4. En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Elementuok ez dira konputagarriak izango lursailaren erai-kuntza aprobetxamendua zehazteko.

Ezin izango da inolaz ere ezarri eraikitako elementurik edo instalaziorik, edozein arrazoi medio, erabilera publikoko zorra duten edo indarreko legezko xedapenetan aurreikusitako eraikitze debekuek eragiten dien aipaturiko lursailaren zatietan.

5. Lehendik dauden eraikinak ordeztzen dituzten eta dagozkien Arau Partikularretan xedatutako aprobetxamendu eta eraikuntza baldintzak betetzen ez dituzten eraikinak, baldintza horietara egokitu beharko dira.

6. Eraikinak lurzoru urbanizatuan dituen sestrak eta bermakuntza mailak eraikina finkatuta dagoen Eremuetako urbanizazioaren ondoriozkoak izango dira.

Garapen berriko eremuetan eta lehendik dagoen eraikuntza finkatzen ez denetan, eraikinaren sestrak eta bermakuntza mailak egin beharreko urbanizazio obren proiektuetan zehaztutakoak izango dira, proiektu honetan eta bere garapenean formulatzen diren plangintza espedienteetan, xehetasun azterketak barne, xedatutako erreferentziako mailetan oinarrituta.

Erabilera publikoko zorra duten aipaturiko lursailen zatiek txertatuta dauden espazio publikoek dituztenetara egokituko dituzte euren sestra eta urbanizazio mailak.

7. Baimendutako sotoko solairuen garaiera libre a ez da izango 2,20 m baino txikiagoa eta ez 3,50 m baino handiagoa.

8. Bai gorantz eta bai beherantz Arau Partikularretan xeda daitezkeen zehaztapen espezifikoen kalterik gabe, aipaturiko lursailetan izaera orokorrek baimendutako eraikinaren gehieneko garaiera 10,00 m-koa da.

Garaiera horretatik gora gehienez 2,50 m atera daitezke estalkiko elementuak eta inoiz ezin izango dira izan erabilgarriak.

Gehieneko garaiera hori gainditu ahal izango dute euren ezaugarri teknologikoengatik ezinbestekoa duten instalazio, ekipamendu industrial eta abarren elementuek. Edozein kasutan, elementu horiek lurzoruaren mailan jartzea eskatuko da —ahal bada eta eragozten duen arrazoirik ez badago— eta ez eraikinaren goiko solairuetan, begi inpaktua ahalik eta txikiena izan dadin.

9. Solairu bakoitzaren garaiera libre a ez da izango 4,00 m baino txikiagoa, bulegotarako lokaletan izan ezik. Horietan 2,50 m-ra murriztu daiteke.

10. Gai horren inguruan Arau Partikularretan xeda daitezkeenaren kalterik gabe, oro har, ez da baimenduko xedatutako eraikuntza lerrokatuetatik irteten den hegal-irteerarik. Lehendik daudenak, ordea, finkatu egingo dira.

11. Eraikuntza aprobetxamendurako konputagarriak izango ez diren biltegitarako eta jarduera nagusiarenaren antzeko erabilera lagungarrietarako solairuarteak baimenduko dira baina inoiz ez bulego gisa erabiltzekoak.

Bulego gisa erabiltzen direnean, aipaturiko eraikuntza aprobetxamendua zehazteko konputagarriak izango dira.

114. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

1. Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailetan Hirigintza Arau hauetako «Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimen» izeneko Hirugarren Tituluan finkatutako irizpideak eta dagozkien Arau Partikularretan eta proiektu honen garapenean formulatutako plangintzan ezarritako erabilera baldintzak bete beharko dira.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

5. Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de aprovechamiento y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.

6. Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en las Áreas en las que ésta se consolida.

En las Áreas o ámbitos de nuevo desarrollo, así como en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

7. La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m.

8. Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 10,00 m.

Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

También podrá superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos —siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan— se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

9. La altura libre de cada planta no será inferior a 4,00 m., salvo en los locales destinados a oficinas, en los que podrá reducirse a 2,50 m.

10. Sin perjuicio de lo que a ese respecto pueda establecerse en las correspondientes Normas Particulares, no se autorizará, con carácter general, la construcción de vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose, sin embargo, las existentes.

11. Se autoriza la disposición, sin que computen como aprovechamiento edificatorio, de altillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas.

En caso de destinarse a oficinas, dichos espacios computarán a los efectos de la determinación del citado aprovechamiento edificatorio.

Artículo 114. Condiciones generales de uso.

1. En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el Título Tercero « Régimen de calificación pormenorizada del suelo » de estas Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de este proyecto.

2. Aipaturiko lursailietako eraikin baimenduetako sotoak lursailari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietarako –biltegia, garajea, etab.– soilik izango dira eta debekatuta egongo da pertsonen egonaldi luzeak eskatzen dituzten jarduerak egitea. Solairu horietarako sarbidea atxikitzen zaizkien lokal bakoitzaren barrualdetik izango da, garajeen kasuan izan ezik. Garajeek hainbat lursailietarako sarbide komuna izan dezakete kanpoaldetik. Edozein kasutan, sarrerako arrapalak eraikinaren lerrokaduren barruan kokatuko dira.

3. Sestra gaineko aipaturiko lursail ez-eraikigarrien zatiak ibilgailuen maniobrak egiteko eta aparkatzeko, barneko bide gisa, kanpoko biltegi gisa, instalazioen elementuak jartzeko edo lorategi eremuak jartzeko erabiliko dira.

115. artikulua. Eraikuntza funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta kalitateko baldintza orokorrak.

1. Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailetan eraiki eta ezartzen diren eraikin eta instalazioek indarrean dauden legezko xedapenetan eta, bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) finkatutako eraikuntza funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta kalitateko baldintzak bete behar dituzte.

2. Zamalanetarako espazioak.

Eraikin industrialek eta hala eskatzen duten gainerakoek, euren barruan edo dagokien lursailean sestra gainean eraiki gabeko espazioetan merkantzien zamalanetarako eremua izan behar dute.

Eremurako sarbidea egon behar du biltegi gisa, industria gisa edo jarduera bera egiteko erabiltzen diren lokal guztietatik. Bestalde, kamioi plaza baterako adinako edukiera eta ibilgailuak sartu eta irteteko aukera ematen duen sarbidea izan behar ditu gutxienez.

Aipaturiko jarduerara zuzendutako azalera 1.000 m²-tik gorakoa bada, zamalanetarako eremuaren gutxieneko edukiera bi kamioi plazarena izango da.

Jarduera eraikineko goiko solairu batean garatzen bada eta sartzeko arrapala egokirik ez badu, beheko solairuan edo lursailaren sestra gaineko eraiki gabeko espazioan izan beharko du aipaturiko eremua eta baita zamalanetarako bere mailako ataurrea ere lehenengoarekin karga jasogailuaren bitartez lotutakoa.

3. Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren garajeek bizitegi erabilerako lursailietarako xedatutako funtzionaltasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

4. Argiztapen eta aireztapeneko baldintza orokorrak.

Laneko lokalek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, behar izanez gero mekanismo artifizialekin osatutakoa.

Argiztapen eta aireztapen sistema laguntzaileak fakultatibo eskudunak idatzitako proiektu xehatua izan behar du, Udalak onartu beharko duena. Sistema horiek bai lokala ireki baino lehen eta bai ondorengo edozein unetan aztertuko dira. Egokiak ez badira edo behar bezala funtzionatzen ez badute, udalak lokala erabat edo partzialki ixtea erabaki dezake harik eta neurri zuzentzaileak hartzen ez diren arte.

Sestra azpian kokatuta dauden eta garaje gisa erabiltzen diren lokalek aireztapen natural zuzena edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapen naturala duen kasuan, lokalak kanpora ematen duten baoak izan behar ditu. Aireztapen behartuak gai izan behar du m² bakoitzeko 15 m³ aire/orduko berritzeko.

2. Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares –almacenamiento, garaje, etc.– del uso principal asignado a la parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas. El acceso a dichas plantas se producirá desde el interior de cada uno de los locales a los que se vinculen, salvo en el caso de los garajes, que podrán disponer de un acceso común a varias parcelas desde el espacio exterior. En cualquier caso las rampas de acceso se situarán dentro de las alineaciones de la edificación.

3. Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Artículo 115. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en las disposiciones legales vigentes, y en particular en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será de dos plazas de camión.

En el caso de que la actividad se desarrolla en un piso alto de la edificación y no dispone de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

3. Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial.

4. Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. En el caso de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior. La ventilación forzada, deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

5. Zerbitzu higienikoen hornidura.

Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailetan kokatutako eraikinek behar diren higieze zerbitzuak izango dituzte, indarrean dauden legezko xedapenetan aurreikusitakoaren arabera.

Hamar langile baino gehiagoko enpresetan, zerbitzu horiek honako baldintza hauek beteko dituzte:

* Bi metro karratu aldagela eta komun pertsonako, gizon eta emakumeak bereizita.

* Konketa bat lanaldi berean lan egiten duten hamar pertsonako.

* Komunontzi bat lanaldi berean lan egiten duten hogeita lau gizoneko eta beste bat hamabost emakumeko.

Hamar langile baino gutxiagoko enpresek komunontzi bat eta konketa bat izan behar dituzte gutxienez.

Multzo funtzionala eratzen duten hainbat lokalen zerbitzu sanitarioak elkartzeko baimena emango da.

Komunen aireztapen eta argiztapen sistema Arau hauetan etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitakoren bat izango da.

116. artikulua. Tratamendu estatikoko baldintzak.

1. Lursail industrialek itxitura izango dute perimetroan, bizitegi lursailetarako Arau hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dituen itxitura.

2. Aire zabalean elementu teknikoak eta ingurumenekoak jartzeak eragin dezakeen paisaia eta ingurumen inpaktua minimizatzen zuzendutako neurriak hartzea eska dezake udalak.

117. artikulua. Baldintza partikularrak.

1. Eraikuntza aprobetxamenduko baldintzak.

Baldintza horiek lursailak txertatuta dauden Hiri Antolamenduko Eremuari dagozkion Arau Partikularretan xedatutakoak dira.

2. Partzelazio baldintzak.

Baldintza horiek lursailak txertatuta dauden Hiri Antolamenduko Eremuari dagozkion Arau Partikularretan xedatutakoak dira.

3. Erabilera baldintzak.

Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailen erabilera araubidea, batetik, «Lurzoruaren hirigintzako araubide egiturazkoak» izeneko Bigarren Tituluan eta «Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimena» izeneko Hirugarren Tituluan eta, batetik, dagozkien Arau Partikularretan xedatutakoa izango da.

4. Funtzionaltasun baldintza orokorrak.

Aparkalekuen hornidura, dagozkion Arau Partikularrean xedatutakoa izango da. Lursail industrialek behar adina espazio libre eta egokiak izan behar dituzte zamalanetako mugimendu guztiak barruan egin ahal izateko.

118. artikulua. Beste lursail batzuetan aplikatzeko baldintza orokorrak.

Bizitegi eta industria erabilerakoak ez diren lursailetan modu subsidiarioan aplikatuko dira erabilera horietara zuzendutako lursailetarako ezarritako irizpideak, baldin eta bateraezina ez bada.

Interpretazio gatazkak sor daitezkeen kasuetan, udalak finkatuko ditu aplikazio irizpideak, udal zerbitzu teknikoaren txostena aztertu ondoren.

5. Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uno no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes.

En las empresas con más de diez trabajadores, dichos servicios reunirán las siguientes condiciones:

* Dos metros cuadrados de vestuario y sanitario por persona, con separación por sexos.

* Un lavabo por cada diez personas que trabajen en una misma jornada.

* Un inodoro por cada veinticuatro hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen en una misma jornada.

Las empresas con menos de diez trabajadores deberán disponer, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.

Se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos, en esta Norma, para los baños y retretes de las viviendas.

Artículo 116. Condiciones de tratamiento estético.

1. Las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en esta Norma para las parcelas residenciales.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Artículo 117. Condiciones particulares.

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito de Ordenación Urbana en la que se integran las parcelas.

2. Condiciones de parcelación.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito de Ordenación Urbana en la que se integran las parcelas.

3. Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido, por un lado en el Título Segundo «Régimen de calificación urbanística estructural del suelo» y en el Título Tercero «Régimen de calificación pormenorizada del suelo» y en el y, por otro, en las correspondientes Normas Particulares.

4. Condiciones generales de funcionalidad.

La dotación de aparcamientos será la establecida, en cada caso, en la correspondiente Norma Particular. Las parcelas industriales deberán disponer de espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

Artículo 118. Condiciones generales de aplicación en otras parcelas.

En las parcelas no destinadas a usos residenciales ni industriales se aplicarán con carácter subsidiario los criterios establecidos para las parcelas destinadas a dichos usos, salvo que ello resulte incompatible.

En los supuestos en los que puedan suscitarse conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

3. zatia. Lurzoru ez urbanizagarrian aplika daitezkeen ordenantza arautzaileak.

4. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

119. artikulua. Ordenantza Arautzaileak lurzoru ez-urbanizagarrian aplikatzeko erreferentzia arauemailea.

1. Eraikinak eta erabilerak lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzeko erabilerak orokorreko eremuetarako xedatutako eraikuntza eta erabilerako araubide orokorra beteko da.

2. Halaber, lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzen diren eraikinek eta eraikuntzek indarreko legerian xedatutako landa ingurrunera eta gai horren inguruan kapitulu honetan xedatutako irizpideetara egokitzeko baldintza orokorra bete beharko dute.

3. Baratze ustiapenari edo abeltzaintzari lotutako etxebizitzetarako oinplano berriko eraikinak egiteko lizentziak emateko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31. artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

120. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak.

1. Kokapen baldintzak.

Era guztietako paisaia eta ingurumen inpaktuak eta beste modu batean gerta litekeen beste edozein ondorio kaltegarri murriztu eta minimizatzeko asmoz, Udalak, gai horren inguruan planteatzen daitezkeen proposamenak aldatuz, baimendutako eraikuntzen kokapen baldintzak finkatu ahal izango ditu, proiektu honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezartzen diren gehigarriak izango direnak.

Baldintza horiek eragina izan dezakete bai proiektatutako eraikin berrietan eta bai lehendik dauden eraikuntza eta instalazioak ordeztzeko edo handitzeko proposamenetan.

2. Eraikinen formaren eta bolumenaren baldintzak.

Eraikinak, euren bolumetriari eta konfigurazio orokorrari dagokienez, eskualdean lehendik dauden eraikin tradizionalen eraikuntza tipologia eta egokitzeko dira.

Bolumentria sinplea izango dute. Estalkia inklinatua izango da, bi, hiru edo lau isurkikoa eta %40koa baino aldapa txikiagokoa.

Eraikuntza berezietan –ganadua gordetzeko eraikuntzak, etxaldeak, siloak, etab.– salbuespen gisa eta justifikatuta baimendu daitezke estalki lauak eta kidekoak. Gainerakoetan debekatuta daude, terrazen tokian tokiko antolamenduaren kalterik gabe.

Estalki horien gainetik tximiniak eta beste instalazio batzuk baimenduko dira, esaterako, 1,20 m-koa baino aurrealde handiagoa izango ez duten eta bata bestearen artean gutxienez 3,00 m-ko tartea izango duten txapitulak.

Eraikinaren gehieneko profila bi (2) solairukoa izango da sestra gainean. Modu gehigarrian, sotoak eta erdisotoak –gehienez solairu bat (1) sestra azpian– eraikitze eta teilatupeko espazioak erabiltzeko baimena emango da.

Eraikinaren gehieneko garaiera 7,00 m-koa izango da horizontalean antolatutako hegaletan eta 10,50 m-koa fatxadako gailurretan. Kasu batean zein bestean, eraikinak lurra ukitzen duen puntutik hartuko dira neurriak.

Parte 3ª. Ordenanzas reguladoras aplicables en suelo no urbanizable.

CAPITULO 4. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 119. Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en el suelo no urbanizable.

1. La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.

2. Asimismo las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación vigente, y a los criterios que, a ese respecto, se establecen en este capítulo.

3. El otorgamiento de licencias de edificación de nueva planta en edificios destinados a vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera se regularán de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 2/2006. de Suelo y Urbanismo.

Artículo 120. Condiciones generales de edificación y urbanización.

1. Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico, medioambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente proyecto.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la comarca.

Responderán a una volumetría simple. La cubierta será inclinada, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, con una pendiente no superior al 40%.

Salvo en construcciones singulares –edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, etc.–, en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación, se prohíben las cubiertas planas y asimiladas, sin perjuicio de la ordenación puntual de las terrazas.

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 1,20 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos –máximo de una (1) planta bajo rasante–, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 10,50 m. en cuanto a la cumbre dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

Mugapen horiek ezingo dira aplikatu, etxebizitza lagungarriko edo zerbitzu azpiegiturako erabilera izan ezik, landa erabilera eraikuntzetan eta instalazioetan, derrigorrez eta justifikatuta egokitzapen funtzionaleko baldintza saihestezinengatik gainditu behar dituztenetan.

Edozein kasutan, eraikuntza eta instalazio horiek honako parametro hauek erabiltzeko behar dira:

- * Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.
- * Solairuko gehieneko okupazioa eraikineko: 1.000,00 m².
- * Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera eraikineko: 1.200,00 m²(t).

3. Eraikinen kanpoko tratamenduko baldintzak.

Fatxadako material gisa honako hauek erabiliko dira: Emokadura margotua, ahal izanez gero zuriz eta, bestela, kolore argiz margotua, eta harria. Berariaz debekatuta egongo dira «ezkutuko aurpegidun» hormigoizko blokezko eta bistako adreiluzko akaberak. Hala ere, baimendu egingo da bistako adreilua partzialki erabiltzea, baldin eta bere ageriko azalera fatxada bakoitzaren azaleraren %20 baino handiagoa ez bada.

Estalkiko material gisa, ahal izanez gero, teila erabiliko da baina antzeko kolore eta testurako beste material batzuk ere baimenduko dira.

Oro har, inguruko landa eraikuntza tradizionalan erabili ohi direnekin alderatuta kolore, testura eta akabera forma oso desberdinak dituzten materialak erabiltzea saihestuko da. Udalak bere gain hartuko du haiek landa ingurunera egokitzeko erabakia.

Eraikuntza berriko esku hartzeetan ingurumenera egokitu beharko dira lursail eta jabetza berean kokatutako eraikinak, udalak kasu bakoitzean erabakitzen duen irismenarekin.

4. Urbanizazioko eta ingurunearen tratamenduko baldintzak.

Lursail itxiturak, ahal izanez gero, harrizkoak, zarpiatu eta margotutakoak, metalezkoak, hesola eta alanbrezkoak eta landarezkoak izango dira. Debeakuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta «bistako aurpegiak» gabeko edo zarpiatu gabeko hormigoizko blokezkoak.

Edozein kasutan, itxitura itsuen garaiera, ikusmena zeharo galarazten duten zuhaitz hesi zarratukoena barne, ez da izango 1,30 m baino handiagoa. Landarezko itxitura jarraituek ez dute inoiz 1,80 m-ko garaiera gaintuko. Itxitura guztiak, bestalde, lursaileko mugen eta bide publikoen artean 80 cm-ko gutxienezko tartea dela antolatuko dira.

Eustormak, ahal izanez gero, ageriko harlangaitzezkoak izango dira. Ageriko hormigoia azalera txikietan soilik eta kalitatezko akaberekin baimenduko da.

Oin berriko eraikinek paisaian duten eragina murrizteko, ingurunean zuhaitz espezie autoktonoak landatzeko eska dezake udalak, eraikitako 50 m²-ko zuhaitz bateko proportzioan.

Eraikuntza berriak —nekazaritza erabilera ez-profesionalizatueta eta eskakizun hori objektiboki beharrezkoa ez den kasuetan zerbitzu ekipamendu eta azpiegiturak zuzendutakoak izan ezik— ezartzea baimentzen den lursailetan, ibilgailuentzako sarbidea egon behar du kapitulu honetan xedatutako baldintzetan. Eta baita ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpoko ageritza ere.

Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- * Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.
- * Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m².
- * Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de «caras no vistas» y el ladrillo cara vista, si bien se admite la utilización parcial de éste último siempre que su superficie aparente no supere el 20 % de la superficie de cada fachada.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

Las intervenciones de nueva edificación conllevarán, en todo caso, la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad, con el alcance que el Ayuntamiento considere en cada caso.

4. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos, de estacas y alambre y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin «cara vista» o no raseados.

En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,30 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 1,80 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos.

Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, a razón de un árbol por cada 50 m² de edificación.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones —con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria— deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo behar diren baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak hura ezartzea edo hobetzea bermatu beharko du. Hori egin ezean, Udalak atzera bota dezake eskatutako lizentzia. Betebehar hori, erabilera ez-landatarrak ezartzen diren kasuan, eskatutako jarduera behar bezala garatzeko behar adinako ahalmenik ez duten sare orokorretara –bideak eta hiriko zerbitzuak– heda daiteke.

5. Eraikuntzak landa ingurunera egokitzea.

Gai horren inguruan artikulua honetan emandako irizpideak nahitaz bete beharko dira, baldin eta udalak, xede horretarako egindako txosten teknikoaz aztertuta, lizentziaren eskatzaileak proposatutako soluzioak landa ingurunearen ingurumen eta paisaia ezaugarrietara ondo egokitzen direla erabakitzen ez badu.

6. Aireko lineak paisaia txertatzea.

Udalak finkatu ahal izango ditu aireko linea elektrikoen eta telefono lineen elementuen trazadurari eta konfigurazioari buruzko baldintzak, bai paisaia eta bai nekazaritza eta baso aprobetxamenduetan izan dezaketen eragina minimizatzeko helburuarekin.

7. Bizigarritasun baldintzak.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinetan, hiri lurrari buruzko ordenantzetan antzeko espazioetarako xedatutako gelen gutxieneko dimentsioei, aireztapenari eta argiztapenari buruzko bizigarritasun baldintzak aplikatuko dira.

Xede horietarako, ganadua gordetzeko eraikinak, etxaldeak bane, erabilera industrialen antzeko lantokitza joko dira.

121. artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena.

Eraikuntza aurrefabrikatuen, finko nahiz mugikorren, karabanen edo gela, ostatu edo aisiarako leku gisa, jarraian edo etenka erabil daitekeen beste edozein elementuren ezarpen egonkorra etxebizitza erabilerako eraikuntza berritza joko da eta eraikuntza mota horretarako eskatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

122. artikulua. Errepideak eta landa bideak.

1. Izaera hori izango dute lurzoru urbanizaezinean lehenetik dauden, Komunikazio Sistema Orokorretotzat berriaz kalifikatuta dauden eta proiektu honetako «II.1.1» planoan horrela marraztuta dauden errepide eta landa bideak.

Izaera horixe izango dute planoetan marraztuta ez egon arren, proiektu hau onartutako unean artikulua honetan eskatutako baldintzak betetzen dituzten errepide eta landa bideak ere.

2. Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena onura publiko edo interes sozialeko irizpideetan oinarrituta edo lehenetik dauden ordenazioz kanpo deklaratu gabeko eraikuntza partikularrei sarbidea emateko soilik baimenduko dira.

Zaku hondoan amaitzen diren kasuan, maniobratzeko erraztasuna bermatu behar da. Bestalde, ahal bada behintzat, gutxienez 300 metrotik behin bi ibilgailu gurutzatzeko eta norabide aldaketa egiteko aukera ematen duten zabalgunek egongo dira.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales –viaria y de servicios urbanos– cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5. Adaptación de las construcciones al medio rural.

Los criterios expuestos a ese respecto en este artículo serán de cumplimiento obligatoria, salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al efecto, considere que las soluciones propuestas por el solicitante de la licencia se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.

6. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

7. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano.

A esos efectos, las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán consideradas como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales.

Artículo 121. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 122. Carreteras y caminos rurales.

1. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el suelo no urbanizable, calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones, y grafiados como tales en el plano «II.1.1» del presente proyecto.

Además se considerarán como tales aquellos otros no grafiados en dichos planos, que, en el momento de la aprobación del presente proyecto, reúnan las condiciones exigidas en este mismo artículo.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m. se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

Udalak eta Foru Aldundiak lehengo errepide eta landa bide sarea hobetu eta handitu ahal izango dute, bai zuenean, dagozkienez obra arrunten proiektuak formulatuz —eragindako lurrak desjabetu ahal izateko onura publikoko deklarazioa izan behar dute—, edo bidez baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berrietarako baimena emateko nahitaezko hobekuntza eta handitze eskakizunak betearaziz.

3. Lurzoru urbanizaezinean eraiki nahi diren erabilera ez-landatarreko eraikuntza berriek sarbidea izan behar dute 1. atalean adierazitako errepide edo bideren batetik eta haietatik 10,00 m baino gehiagoko eta 100,00 m baino gutxiagoko distantziara egon behar dute.

Eraikuntza horietara asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta 3,00 m-ko gutxieneko zabalera duten errepide edo bideetatik iritsi behar da.

Lehendik dauden eta izaera pribatuko erabilera duten eraikuntzetara iristeko bideen kasuan, adierazitako eskakizunetako ren bat baztertu ahal izango da, baldin eta ezinezkoa edo betetzen oso zaila bada.

Landa erabilera eraikuntza berriek 5,00 m-ko tartea izango dute, gutxienez, errepide eta bide horiekiko.

4. Lurzoru urbanizaezinean errepide eta bideetatik paisaia hautemateko modua babestea eraikinaren edo zuhaitzak landatzearen aukerak modu berezian murrizteko arrazoia izan daiteke.

5. Errepide eta landa bide horien lur mugakideak garbitasun eta apaintasun baldintza onetan mantenduko dira.

6. Edozein kasutan, aipaturiko eraikinak lehenik daudenak nahiz eraikuntza berriak izan, beste batzuen artean, 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauan finkatutako irizpideetara egokituko dira.

123. artikulua. *Ibilgailuentzako pistak.*

Debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean pistak egitea, baldin eta helburua justifikatzen ez bada, helburua landa ingurunearen ustiapeneko jardueraren bat ez bada edo baimendutako obra edo eraikuntza baten parte ez bada.

Irteerako pistetan 12,50 m-ko erradioko espazio zirkularrak antolatu behar dira 1.000 m-tik behin eta, edozein kasutan, bukaeran.

124. artikulua. *Suteen aurkako babes erabilera ez-landatarreko eraikinetan.*

Baso eremuen inguruan kokatutako erabilera ez-landatarreko eraikinen kasuan —landa erabilera etxebizitza lagungarriak barne—, sutea zabaldu dezaketen sastraka edo landaredirik gabeko 25,00 m-ko zabalera tartea utzi behar da haien perimetroan.

Eraikin horiek baso inguruan kokatuta daudenean, 5,00 m-ko gutxieneko zabalera bide perimetrala edo, bestela, 12,50 m-ko erradioko zaku hondo zirkularra izan behar dute.

Edozein kasutan, honako baldintza hauek betetzen dituen maniobrak egiteko espazioa izango dute:

- * Gutxieneko zabalera libre: 6,00 m.
- * Eraikinaren sarbiderako gehieneko distantzia: 30,00 m.
- * Gehieneko aldapa: %10.

El Ayuntamiento y la Diputación Foral podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes —que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados—, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3. Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales, que pretendan levantarse en suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1, y situarse a una distancia superior a 10,00 m. e inferior a 100,00 m. de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 5,00 m. de esas carreteras y caminos.

4. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

5. Los terrenos limítrofes con las citadas carreteras y caminos rurales serán mantenidos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

6. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

Artículo 123. *Pistas para vehículos.*

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m. de radio, cada 1.000 m., y, en todo caso, en su extremo final.

Artículo 124. *Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.*

Tratándose de edificaciones destinadas a usos no rurales, se deberá disponer, en todo caso, una franja de 25,00 m. de anchura, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio, en el perímetro de las edificaciones destinadas a usos no rurales —incluidas las viviendas auxiliares de usos rurales— que se sitúen en la proximidad de áreas forestales.

Cuando esas mismas edificaciones se sitúen en la proximidad de áreas forestales deberán disponer de un vial perimetral de 5,00 m. de anchura mínima, o, alternativamente, de un fondo de saco circular de 12,50 m. de radio.

Dispondrán, en todo caso, de un espacio de maniobra con los siguientes requisitos:

- * Anchura libre mínima: 6,00 m.
- * Distancia máxima al acceso al edificio: 30,00 m.
- * Pendiente máxima: 10%.

125. artikulua. Lurzoruaren egokitzapenak.

Lurzoru Urbanizaezinean egiten diren lurzoruen egokitzapenak, esaterako, lurrekin edo obra hondakinekin egindako betelanak Autonomia Erkidegoko Ingurumenaren Babesaren ardura duen Erakundeak baimendu behar ditu udal lizentzia lortu baino lehen, hondakinak hondakindegietan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuan eta bere garapenean formulatutako xedapenetan ezarritako baldintzetan.

Edozein kasutan, Arau Orokor hauetako 200. artikuluan lur mugimenduei eta obra hondakindegiei buruz xedatutakoa ere bete beharko da.

5. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENEAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

126. artikulua. Ingurumena babestea eta integratzea.

Oro har, gaian indarrean dagoen legerian horri buruz xedatutakoa aplikatuko da.

Egin nahi diren mota guztietako hondeaketetan, lanen titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala –beharrezko landare lurrezko geruza barme–, lanen ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan. Neurri horiek berak hartuko dira, trazadura berregokitzerakoan, erabileratik kanpo gelditzen diren errepide eta bide zatietan, aurretik dagoen zorua altxatu ondoren

Oro har, zaborrak eta hondarrak kontrolatutako zabortegean botako dira. Salbuespen gisa, udalak baimendutako lanen ondoriozko hondeaketetatik datozen lurrak isurtzea baimendu ahal izango du. Halaxe gertatuko da lur eremuen jabeak hori eskatzen duenean, nekazaritzarako, abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko helburuz, edota bere jabetzako lur eremuaren sestrak lege xedapenetan, eta indarreko hirigintza plangintzan, ordenantza hauetan edota baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko helburuz.

Horrelakoetan, ziurtatu egin beharko da, beharrezkotzat jotzen bada, proiektu tekniko baten bitartez, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, lur eremuan emaitzako profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lur eremuaren azalera berreskuratzen dela.

127. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak.

1. Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntzat hartuko da, dagozkion ziurtagiri edo egiaztagiriaren bidez, nekazaritzaren alorrean eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuak halakotzat jotzen duena.

Ildo horretan, eta oro har, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da erakunde horren alde aurreko egiaztagiria. Egiaztagiri horretan ziurtatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuak kasu eskatzen diren dimentsio eta produkzio bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, eta instalazioak aplikatzeko den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola.

Artículo 125. Acondicionamientos del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos en Suelo No Urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, 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 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos y la ejecución de rellenos», y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

En todo caso, se cumplirá también lo dispuesto al respecto en el artículo 200 de las presentes Normas Generales, sobre movimiento de tierras y escombreras.

CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 126. Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado.

En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

Artículo 127. Explotaciones agropecuarias comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agropecuaria común, aquella que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agropecuaria común nueva o ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

2. Lursail minimoa.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztearen ondorioetarako, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio erakundeak kasu bakoitzean ezartzen duenari ere –Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordeztuko duen erakunde–.

Ondorio horietarako, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuak har ditzake bere baitan.

Nolanahi ere, baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da proiektu honetan ezarritako lursail minimoaren baldintza betetzea.

3. Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak.

A. Eraikuntzek Titulu honen 4. Kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B. Gaur egun dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak finkatu egingo dira, eta eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta edo atxikita –harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliz–, nahiz bakartuta –proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar duenean– antolatuko dira.

Ustiapenak etxebizitza osagarri bat edo hainbat dituzte, horiek ere finkatu egingo dira. Eraikuntza osagarri horiek bakartuta antolatzea ere baimentzen da, baldin eta gaur egun dauden bizitegi erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek –ukuiluak, abeletxeak eta antzekoak ezartzea– edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar dutenean.

Eraikuntza finkatzeak berekin ekar dezake aipatutako baserria edo eraikina osotasunean zaharbertzeko edo berritzeko aukera, eta baita ordeztekoa ere. Nolanahi ere, barne distribuzioaren arrazionalizazioarekin bat etortzearen, inguruko txabolak, eraikin prekarioak eta teilapeak eraitsi beharko dira, eraikuntza multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

Egin beharreko lanek errespetatu egin beharko dituzte eraikuntzaren oinarrizko ezaugarriak, eta izatekotan, baita balio arkitektoniko edo historikoak ere. Kanpoko elementuetan eragiten badute, landa eraikuntza tradizionalaren berezko materialak erabiliko dira, ahal bada, edo aurretik zegoen eraikinaren material berdinak, eraikina handitu behar denean. Landa eraikuntzaren berezko elementuak dira, harlangaitzezko hormak –morterozko emokadura dutenak edo ez dutenak–, kanpoko antzeko itxura duten beste eraikuntza material batzuk –zuriz edo kolore argiz margotutakoak– jatorrizko koloreko zeramikazko teilak dituzten estalki inklinatuak, eta zurezko arotzeria.

Bestalde, Katalogoan jasotako intereseko elementurik balego, kontserbatu beharko dira edo berrerabili, eraikuntza ordezkatzeko denean. Azken kasu horretan, eraikin berriak lehenik zegoenaren leku berean egon beharko du eta haren oinplanoaren antolaketa bera izan beharko du. Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuz gero bakarrik aldatu ahal izango dira baldintza horiek. Nolanahi ere, eraikin berria ez da lehenik zegoenetik 50 metro baino gehiagora kokatuko.

Handitu diren gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Orokorrean landatarrak ez diren erabileretara zuzendutako eraikinetarako, oro har, finkatu diren eraikuntza altuera eta profileko muga maximoak bete beharko ditu.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agropecuaria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia –Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones–.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable, situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecida en cada caso en este proyecto.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A. Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el Capítulo 4 del presente Título.

B. Se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones agropecuarias existentes, autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo, autorizándose incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes – implantación de establos, granjas y otros similares- o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La consolidación de la edificación no impide la restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio –incluso su sustitución– debiendo, en cualquier caso, conllevar, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanos próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 50 m. del preexistente.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C. Lehendik zeuden eraikinak ordezkatu edo eraikin berriak egin nahi direnean, lehen zeuden lekuez edo proposatu diren lekuez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu edo erabaki dezake Udalak, arrazoi paisajistikoengatik edo ingurumen, higiene, segurtasun arrazoiengatik, edo egokia iruditzen zaion behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik.

D. Eraikuntza aurrefabrikatu, finko nahiz mugikorren, karabanen edo gela, ostatu edo aisiarako leku gisa, jarraian edo etenka erabil daitekeen beste edozein elementuren ezarpen egonkorra bizitegi erabilera osagarriko eraikuntzat joko da eta eraikuntza mota horretarako finkatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

4. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzeko artikuluko honetako 1. eta 2. ataletan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta eraikinari lotzen zaion lur eremuaren azalera minimoa izan beharko du.

«UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gune» globalean soilik kokatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berriei lotzen zaizkien eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izango dira, baldin eta proiektu honetan horri buruz finkatuta dauden baldintza guzti-guztiak aldeztu aurretik betetzen badituzte.

Abeltzaintzako instalazio berriek araudi hau bete beharko dute:

— 515/2009 Dekretua, irailaren 22koa, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena.

— 159/1999 Dekretua, 1999ko martxoaren 9koa, Ingurumena babesteko Legean aurreikusitako jarduera lizentzia lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duena jarduera lizentzia behar ez duten ustiategientzat. Dekretu hori 2000ko irailaren 22ko 515/2000 Dekretuaren bidez aldatu zen (hirugarren xedapen gehigarria).

Jarduera lizentzia lortu behar duten egungo abeltzaintza ustiategiei dagokienez, 15 urteko epea dute 515/2009 Dekretura egokitzeko, eta ez zaizkie aplikatuko bertan adierazten diren distantzien eta kokapenei buruzko neurriak.

5. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt bizi erabilera osagarriak.

A. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak, berriak edo egun daudenak, ustiapen horien bizitegi erabilera osagarri zuzendu den edo erabilera horretara bidera daitekeen eraikuntza bat dutenak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen horietako bakoitzari lotutako gehienez ere hiru (3) etxebizitzaren ezarpena baimentzen da, baldin eta osagarriak badira eta bakoitzaren gutxienezko azalera erabilgarria 150 m²(u)-koa bada. Dena den, baimendu ahal izateko, ezinbestekoa izango da baldintza guzti hauek betetzea:

a) Kasuan kasu beharrezkoak izan daitezkeen berritzeko eta birgaitzeko lanen garrantzi handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek egun dauden eraikuntzetan gaitu beharko dira. Bestalde, eraikin nagusia handitu ahal izango da egun dagoenaren %50etik gorakoa ez den oinplano okupazioa iritsi arte, betiere altuera eta profil berarekin.

C. En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos.

D. La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agropecuarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 –certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa– y 2 –superficie mínima del terreno vinculado a la misma– de este mismo artículo.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agropecuarias, exclusivamente en terrenos situados en la zona «UR.2 Agroganadera y Campiña», previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en este proyecto.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación deberán cumplir la normativa siguiente:

— Decreto 512/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medio ambientales de las explotaciones ganaderas.

— Decreto 159/1999, de 29 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del medio ambiente para explotaciones que no requieran licencia de actividad, modificado por el decreto 515/2000, de 22 de setiembre (disposición adicional tercera).

En cuanto a las explotaciones ganaderas existentes que vayan a obtener licencia de actividad, tendrán un plazo de 15 años para adaptarse al Decreto 515/2009, no siéndoles de aplicación las relativas a distancias y ubicación de conformidad con las previsiones del mismo.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agropecuarias comunes.

A. Explotaciones agropecuarias comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación, como máximo, de tres (3) viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agropecuarias, con el citado carácter de auxiliares de las mismas, y con una superficie mínima de 150 m²(u) –superficie útil– cada una. En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose la ampliación del edificio principal hasta alcanzar una ocupación en planta que no exceda el 50% de la existente, con su misma altura y perfil.

Aipatutako handitzeko lanen kalterik gabe, debekatuta dago erabilera horietara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzea.

b) Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistroan ustiapenari atxikitzen ez bazaizkio.

c) Gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein izanik ere, ez da loturik dauden finken banantzerik edo zatiketarik baimenduko, baldin eta banantze edo zatiketa horren ondorioz 15.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritzako eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

d) Finkatu egiten dira, ondorio guztietarako, gaur egun 15.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

e) Artikulu honetako «3.B» atalean ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

f) Erortzeaz dagoelako baserria goitik behera ordezkatu behar denean, eraikin berri bat egin daiteke, baserria ordezkatu duena, baldin eta ordezkatu beharreko eraikinaren eraikuntza ezaugarri berak baditu —eraikigarritasuna, profila, altuera hegal-irteeraraino eta gailurreraino, hegalak—, edo hala dagokionean, «B.c» atalean finkatutako baldintzak betetzen baditu, eta erregistroan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotuko zaio. Berreraikitze orduan, kokalekua alda daiteke, baldin eta gomendagarria bada higiene eta osasun arrazoiengatik edo ingurunean hobeto integratzeko.

Baimentzen da, halaber, arlo horretan indarrean dagoen legedian finkatutako baldintzetan, landa turismo erabilerak ezartzea eraikin horietan.

B. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak eta berriak, ustiapen horien bizitegi erabilera osagarria zuzendu den edo erabilera horretara bidera daitekeen eraikuntzarik ez dutenak.

«UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gunean» soilik kokatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berrien bizitegi erabilera osagarriei zuzendutako eraikuntza berriak ezartzea baimenduko da. Baimen hori lortzeko, Arau hauen 3.4. kapituluan finkatutako baldintza orokorrez gain, honakoak bete beharko dira:

a) Artikulu honen «1» atalean aipatutako alderdiak egiaz-tatu beharko dira, bertan zehaztutako moduan.

b) Artikulu honen «2». atalean adierazitakoarekin bat etor-rriz, eta ustiapenari lotutako lurren azalerari eta eremuari buruz Gipuzkoako Foru Aldundiak erabakitzen duenaren kalterik gabe, bizitegi eraikuntza berriak gutxienez 15.000 m²-ko azalera duen lursaila beharko du, eta lursail hori lotu beharko zaio erregistroan. Bestalde, eraikuntza hartuko duen lursailak gutxienez 50.000 m²-ko azalera izango du.

c) Eraikuntza baldintzak:

Indarrean dauden xedapenetan nahiz Proiektu honetan oro har erajitutakoak.

* Tarte minimoak:

— Lurzoru urbanizaezineko mugara: 100,00 m.

— Lursailaren mugetara: 10,00 m.

Babestu beharreko elementu natural edo eraikietara. (zuhaitzak, ur-ibilguak, errepedeak, bideak eta abar).

— Beste finka batzuetan dauden bizitegi-eraikuntzetara: 50,00 m.

Sin perjuicio de la citada ampliación, no se autorizan nuevas edificaciones destinadas a esos usos.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 15.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.

d) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 15.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado «3.B» de este mismo artículo.

f) En el caso de sustitución completa del caserío por ruina, se autoriza la construcción de una nueva edificación, que reemplazará a aquella, manteniendo las características edificatorias del edificio a sustituir —edificabilidad, perfil, altura al alero y cumbreira, vuelos—, o en su caso en las condiciones reguladas en el siguiente apartado «B.c», quedando vinculada registralmente a la explotación agropecuaria. La reconstrucción podrá modificar su ubicación si ello resulta aconsejable por razones higiénico-sanitarias o por su mejor integración paisajística en el entorno.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo en esas mismas edificaciones.

B. Nuevas explotaciones agropecuarias comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de las mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agropecuarias, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona «UR.2 Zona Agroganadera y Campiña», Dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de, además de las establecidas con carácter general en el capítulo 3.4 de estas Normas, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado «1» de este mismo artículo, del modo en él establecido.

b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado «2» de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 15.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente, debiendo tener la parcela receptora de la edificación una superficie mínima de 5.000 m².

c) Condiciones de edificación:

Las exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales vigentes, o en este mismo proyecto.

* Separaciones mínimas:

— Límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.

— Límites de la parcela: 10,00 m.

A elementos naturales o construidos objeto de protección. (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.);,

— Edificaciones residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

— Beste finka batzuetan dauden bizitegi-erabileraz beste-lako eraikuntzetara: 50,00 m.

* Azalera eraikigarri minimoa, aipatutako erabileretara zuzendutakoa (etxebizitza 1): 150,00 m²(t).

* Azalera eraikigarri maximoa, aipatutako erabileretara zuzendutakoa (2 etxebizitza): 400,00 m²(t).

* Oinplanoan okupatutako azalera minimoa: 120,00 m².
garaje-biltegiara zuzendutakoa: 50,00 m².

d) Gehienezko etxebizitza kopurua: 2 etxeb.

6. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.

a) Horien artean daude zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen erabileretarako edo horien osagarri eta lagungarri diren erabileretarako eraikin finko eta egonkor guztiak —kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makinaria eta baserriarren ibilgailuak gordetzeko eraikinak, etab.—, etxebizitzak izan ezik.

b) Antolamenduz kanpokotzat jo direnen salbuespen bakarrarekin, proiektu hau onartu aurretik erabilerari horietara zuzenduta zeuden eraikuntzak finkatutzat hartuko dira.

Eraikin horiek handitzean, eraikuntza berrietarako ondoren finkatuko diren baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa denean izan ezik. Hala gertatzen bada, udalak egoki irizten dion erabakia hartuko du, behar bezala justifikatuta.

c) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei —lehendik daudenei zein berriei— lotzen zaizkien eraikuntza berriek, erabilerari horietara zuzentzen direnek, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* Tarte minimoak:

— Orokorrean:

— Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100,00 m.

— Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara: 50,00 m.

— Lursailaren mugara: 10,00 m.

— Abeletxeetatik eta abeltzaintzako ustiapen intentsibotara zuzendutako instalazioetatik:

— Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 250,00 m.

— Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara 100,00 m.

* Eraikuntza hartzen duen lursailaren azalera minimoa: 5.000 m².

* Gehienezko Okupazio: eraikuntza hartzen duen lursailaren %5.

* Profila: SS+BS.

* Eraikuntzaren altuera hegal-irteeraraino: 5,00 m.

* Estalkiaren gehieneko aldapa: %40.

* Eraikuntzaren luzera maximoa: 50,00 m.

d) Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegiak honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

* Tarte minimoak:

— Lursailaren mugara: 5,00 m.

— Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara: 20,00 m.

— Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas: 50,00 m.

* Superficie edificable mínima, destinada a dichos usos (1 vivienda): 150,00 m²(t).

* Superficie edificable máxima, destinada a dichos usos: (2 viviendas): 400,00 m²(t).

* Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².
Destinada a garaje-almacén: 50,00 m².

d) Número máximo de viviendas: 2 viv.

6. Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.

a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos —cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc.—, con excepción de los usos residenciales.

b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

* Separaciones mínimas:

— Con carácter general:

— Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.

— Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50,00 m.

— Límite de la parcela: 10,00 m.

— Granjas y explotaciones ganaderas intensivas:

— Límite de Suelo No Urbanizable: 250,00 m.

— Edificaciones no rurales existentes en otras fincas 100,00 m.

* Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m².

* Ocupación máxima: 5% de la parcela receptora.

* Perfil: PS+PB

* Altura de la edificación al alero: 5,00 m.

* Pendiente máxima cubierta: 40%.

* Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

* Separaciones mínimas:

— Límite de la parcela: 5,00 m.

— Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

* Lursailaren gehieneko okupazioa:

- <5.000 m²: %20.
- >20.000 m²: %10.
- >60.000 m²: %5.

128. artikulua. Nekazaritza erabilera profesionalizatuga-beak.

1. Izapideak.

Erabilera hauek ezartzeko Udal baimena beharko da; ez ordea Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena.

2. Lursail minimoa: 2.000 m².
3. Eraikuntza baldintzak.

* «UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gunean» dauden lurretan besterik ez, lursail bakoitzean lanabesak gordetzeko txabola berri bat eraiki ahal izango da, baldin eta Arau hauen Bosgarren Tituluko «4. Kapitulu» eskatzen diren baldintza orokorrak betetzen badira.

* Halaber, adierazitakoak ez ezik, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

- Sabai azalera eraikigarri maximoa: 15,00 m²(t).
- Eraikuntzaren altuera maximoa estalkiaren punturik altuenean: 2,50 m.
- Tarte minimoak:
- Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko: 50,00 m.
- Lursailaren mugara: 5,00 m.
- Bide publikoetara eta ur-ibilguetara: 10,00 m.
- Eraikuntza ezaugarriak:
- Material ez-iraunkorrek in eraikiko dira, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta ez dute zimendurik izango.
- Ezin izango dute argindarrerako, ur-hormidurarako edo hondakin-uren hustuketarako instalaziorik izan.
- Paisaiari egokitzearen, udalak egiturako edo estaldurako material jakin batzuk erabil daitezten eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezten eskatu ahal izango du.

4. Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi erabilera bezelako eraikuntzak finkatu egiten dira, Arau hauen «45». artikuluan xedatutakoarekin bat etorri antolamenduz kanpokotzat jo ez badira. Ez da inola ere eraikin horietan bizitegi erabilera ezartzea baimenduko.

129. artikulua. Baso erabilerak.

1. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako lurra- ren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

Hori dela-eta, %30etik beherako aldapa duten larreetan ezin izango dira koniferoak neurritz kanpo landatu.

2. Zuhaitziaren landatze estentsiboak egin ahal izateko, alde zurreratik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eskatuko da beti.

* Ocupación máxima de la parcela:

- <5.000 m²: 20%.
- >20.000 m²: 10%.
- >60.000 m²: 5%.

Artículo 128. Usos agrarios no profesionalizados.

1. Tramitación.

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

2. Parcela mínima: 2.000 m².
3. Condiciones de edificación.

* Se autoriza la construcción de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona «UR.2 Zona Agroganadera y Campiña», debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el «Capítulo 4» del Título Quinto de las presentes Normas.

* Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m²(t).
- Altura de la edificación en el punto más alto de la cubierta: 2,50 m.
- Separaciones mínimas:
- De cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
- Al límite de la parcela: 5,00 m.
- A caminos públicos y cursos de agua: 10,00 m.
- Características constructivas:
- Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, y no contarán con cimentación.
- No podrán disponer de instalación de electricidad, abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
- Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

4. Se consolidan las bordas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en el artículo «45» de estas Normas, no estén declarados fuera de ordenación. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en los mismos.

Artículo 129. Usos forestales.

1. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

A tal efecto, no se podrán destinar a la plantación masiva de coníferas las praderas existentes de pendiente menor al 30%.

2. Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral.

3. Baso masak landatzean, edozein eremutan landatzen direla ere, besteak beste, ondoren adierazten diren tarte minimoak errespetatu beharko dira:

*Lursailaren beraren mugarekiko: 10,00 m.

Nolanahi ere, tarte hori murriztu eta baita desagertu ere ahal izango da, alboko lursailaren jabearen baimena lortzen denean eta baita lursail hori baso erabileretara zuzenduta dagoenean ere.

* Beste finka batzuetan dauden eraikuntzekiko, edozein erabilerara bideratzen direla ere: 40,00 m.

4. Edonola ere, arlo honetan egiten diren esku-hartzeak Gipuzkoako Mendien 6/1994 Foru Arauan ezarritako aginduetara eta administrazio eskudunak aurreikusitako arau gehigarrietara egokituko dira.

130. artikulua. Herri lanei lotutako erabilerak eta eraikuntzak.

1. Aintzat hartutako erabilerak.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio sistemak –zerbitzuguneak barne– edo zerbitzu-azpiegiturak –ur hornidura, hondakin uren saneamendua eta arazketa, hiri hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak– gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilerak eta eraikuntza osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpen esparrua Arau Subsidiario hauek sistema orokor gisa espresuki definitu ez dutenean.

2. Izapideak.

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, arrazoitutako erabakian, lursail ekarpenaren baldintzak, eraikigarritasun baldintzak eta aparkaleku zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, baita, hala badagokio, alde zuzenetik plan berezi bat formulatzeko behin-behineko eskakizuna ere.

Nolanahi ere, dagokion administrazioak haren funtzioak eta eskumenak baliatuz formulatutako espedienteetan eta proiektuetan biltzen diren zehaztapenak hartuko dira aintzat.

3. Lursailaren ekarpena.

Ez dago baldintza orokorrik, baina udalak, hala dagokionean, landatarrak ez diren erabileretarako finkatu diren lursailaren ekarpenaren inguruko baldintzak aplikatzeko eskatu ahal izango ditu, baldin eta ezarri nahi den erabilerak eta landatarrak ez diren beste erabilerak batzuk antzekoak badira.

4. Tarte minimoak:

* Lursailaren mugara: 5,00 m.

* Gaur egun dauden etxebizitza eraikuntzetara: 50,00 m.

Halaber, indarrean dagoen sektoreko legerian kasu bakoitzean ezartzen diren, eta, kapitulu honen gainerako artikuluetan mota guztietako eraikuntzetarako zehazten diren tarteak aplikatzekoak izango dira.

5. Eraikuntza baldintzak.

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitzat jotzen dituen berriazko eraikuntza baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean, betiere lursailaren okupazio maximoa %10ekoa denean. Edonola ere, Ordenantza hauen 4. Kapituluan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

6. Aparkalekua.

Zuzkidura minimoa: Plaza bat (1) / 100 m²(t).

3. Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a las separaciones mínimas que seguidamente se indican:

* Respecto del límite de la propia parcela: 10,00 m.

En todo caso, esa distancia podrá reducirse e incluso eliminarse en el supuesto de obtener autorización a ese respecto del propietario de la parcela colindante, así como en el de que ésta esté asimismo destinada a usos forestales.

* Respecto de edificaciones existentes en otras fincas, cualquiera que sea el uso al que se destinen: 40,00 m.

4. En todo caso, las intervenciones en esta materia se ajustarán a los preceptos establecidos en la Norma Foral 6/1994 de Montes de Gipuzkoa y las normas adicionales emanadas de la administración competente.

Artículo 130. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Usos considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones –incluidas las estaciones de servicio–, o infraestructuras de servicios –abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros–, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

2. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela.

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4. Separaciones mínimas:

* Límite de la parcela: 5,00 m.

* Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente, y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5. Condiciones de edificación.

Dentro de una ocupación de parcela máxima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el Capítulo 4 de las presentes Ordenanzas.

6. Aparcamiento.

Dotación mínima: Una (1) plz./ 100 m²(t).

131. artikulua. Bizitegi erabilera autonomoak.

«UR.1», «UR.2», «UR.3» eta «UR.4» landa gunetan kokatutako eraikuntzetan ezartzea besterik ez da baimenduko, hain zuzen ere proiektu hau onartu aurretik bizitegi erabilera zuzenduta zeuden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzetan.

Aitzitik, ez da baimenduko txabolatan edo lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea, baldin eta lehendik aipatutako bizitegi erabilera zuzentzen ez baziren.

Lehendik dagoen baserrian bizitegi erabilera autonomia ezartzeak ahalbidetu egiten du eraikin hori osotasunean zaharberritzea edo berritzea. Horrez gain, eraikuntza hori ordeztzea baimenduko da, baldin eta horren egoerarekin lotuta dauden arazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstanziek hala aholkatzen badute. Oro har, gaur egun dagoen eraikigarritasuna finkatuz hartuko da, baina eraikina handitzen edo ordezten bada, egungo aprobetxamendua gehienez ere %25 handitu ahal izango da eraikin nagusiarekiko. Nolanahi ere, esku-hartze horiek egiteko, txabolak, eranskin prekarioak eta baserriari atxikita edo bertatik hurbil dauden teilapeak eraitsi beharko dira, eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia hobetearren.

Oro har, eraikuntza bakoitzean gehienez ere hiru (3) etxebizitza ezartzea baimenduko da, eta, nolanahi ere, aipatutako etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera –azalera erabilgarria–120 m²(u)-koa izango da. Ondorio horietarako ez dira zenbatuko gutxienez hiru alde irekita dituzten eta eraikuntzan behar bezala integratuta dauden arkupeak. Arkupeek gehienez ere hiru metroko hondoa izango dute.

Plan Orokor hau indarrean jartzearekin batera, finkatutako portzentajeak gaintzen ez dituzten handitze lanak legeztatuko dira, baldin eta udala konforme baldin badago eraikuntzaren tratamendu eta formarekin, ingurunearen eta sarbideen urbanizazioarekin, txabolen, eranskinen eta teilapeen eraispinarekin eta, hala dagokionean, ingurumen inpaktua murrizteko neurri zuzentzaileekin.

Horretarako, interesatuek idatziz eskatu beharko dute aipatutako legeztatpena, eta behar bezala ikus-onetsitako proiektu teknikoa aurkeztu beharko dute gehienez ere sei hilabeteko epean, Plan Orokorra indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

Proiektu horrek justifikatu egin beharko ditu aipatutako alderdiei buruz udalak adierazitako eskakizunak, baldin eta horiek aurretik formulatuta baldin badaude.

Edozein arrazoiengatik ordenaziotik kanpokotzat jotzen ez badira, aipatutako etxebizitza kopurua gaintzen duten egungo eraikuntzak finkatzen dira, eta baita aipatutako azalera erabilgarrira iristen ez diren egungo eraikuntzak ere.

132. artikulua. Baimen daitezkeen beste erabilera ez landatar batzuk.

1. Horien artean daude zona desberdinetan baimendutako hirugarren sektoreko erabilera eta ekipamendu komunitarioak, titulartasun publikokoak edo pribatukoak, eta baita titulartasun pribatuko zerbitzuen azpiegitura erabilera ere, landa ingurunean ezarri behar direnean eta erabilgarritasun publikoaren eta gizarte interesaren ikuspegitik behar adina justifikatzen direnean.

2. Hirugarren sektoreko erabilera eta ekipamendu komunitarioak ezartzea egungo eraikuntzetan.

Artículo 131. Usos residenciales autónomos.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas «UR.1», «UR.2», «UR.3» y «UR.4», existentes con anterioridad a la aprobación de este proyecto, ya destinados a dicho uso, y no declarados fuera de ordenación.

Por el contrario, no se autorizará su implantación en bordas u otro tipo de edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso residencial.

La implantación del uso residencial autónomo en el caserío preexistente favorece la restauración o renovación integral de dicho edificio, autorizándose incluso su sustitución en aquellos supuestos en los que la situación de la edificación así lo aconseje y debidamente se justifique. En el supuesto general se entenderá consolidado el aprovechamiento existente, mientras que en los supuestos de ampliación o sustitución, se podrá ampliar el aprovechamiento actualmente existente en un máximo de un 25% en referencia al edificio principal. En cualquier caso, estas intervenciones conllevarán la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al caserío, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de tres –3– viviendas en cada edificación, debiendo tener, en todo caso, cada una de dichas viviendas una superficie mínima de 120 m²(u) –superficie útil–. No computarán a tales efectos los porches abiertos al menos por tres lados que se integren adecuadamente en la edificación, pudiendo alcanzar hasta un fondo máximo de tres metros.

La entrada en vigor del presente Plan General supondrá la legalización de aquellas ampliaciones ya realizadas que no excedan del porcentaje fijado, siempre y cuando el Ayuntamiento considere que han sido suficientemente resueltos los aspectos relativos al tratamiento y forma de la edificación, a la urbanización del entorno y los accesos, eliminación de añadidos, tejavanas y chabolas, y a la incorporación de las medidas correctoras del impacto ambiental que en su caso haya sido generado.

A tal efecto, los interesados deberán solicitar por escrito dicha legalización aportando el proyecto técnico correspondiente, debidamente visado, en el plazo máximo de seis meses a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Dicho proyecto deberá justificar el cumplimiento de las exigencias municipales respecto a las cuestiones señaladas, si éstas estuvieran ya formuladas con anterioridad.

Salvo que por cualquier circunstancia se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes que superen el citado número de viviendas, así como las viviendas existentes cuya superficie útil sea inferior a la antes mencionada.

Artículo 132. Otros usos no rurales susceptibles de autorización.

1. Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

2. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes.

Ondorengo «3». atalean adierazitako salbuespen bakarraren, proiektu hau onartu aurretik ordenazioz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzetan ezarri ahal izango dira erabilera horiek, baldin eta baldintza hauek betetzen badira:

* Oro har, eraikuntza horiek finkatutzat joko dira, proiektu hau onartzen denean dituzten ezaugarriekin —eraikuntzaren parametro formalak; eraikuntza aprobetxamendua, etab.—.

* Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren eta horien ondorio diren eraginen kalterik gabe, eraikuntza horiek gehienez ere 100 m² (t) arte handitzea baimenduko da.

Handitze horiek eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio.

Adierazitakoa baino handitze handiagoak baimentzeko, hurrengo atalean adierazten diren baldintzak bete beharko dira.

* Ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 15.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, egun dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

* Finkatu egiten dira, ondorio guztietarako, gaur egun 15.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

* Hirigintzako Arau hauen «Nekazaritza ustiapen arruntak» 126. artikuluan ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioakoak ezartzea eraikuntza berrietan.

Salbuespen gisa, eta proposatutako helburua alde aurretik dauden eraikuntzetan ezartzea ezinezkoa denean, erabilera horietarako eraikuntza berriak eraikitzea baimendu ahal izango da. Horretarako, baldintza hauek bete beharko dira, besteak beste:

* Baimena eman ahal izateko ezinbestekoa izango da, Hirigintza Arau hauen «Lurzoru Urbanizazineko plangintza» 33. artikuluan adierazitakoaren arabera, alde aurretik eta nahitaez plan berezia formulatzea eta onartzea. Plan horrek, beste hainbat alderdiren artean, honakoa justifikatu beharko du:

— Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa ingurunean ezartzea egokia dela.

— Proposatutako helburuaren erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa.

* Arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko baldintzak.

* Ekarpen gisa jarritako lursailaren azalera minimoa: 20.000 m².

Ekarpen gisa jarritako lursailak, bere azalera adierazitakoa baino handiagoa izan arren, esparru espazialki eta fisikoki jarraitua izan beharko du, eta eraikuntzari loturik geratuko da ondorio guztietarako —erregistroan etab.—.

* Eraikuntza baldintzak:

— Lursailaren mugetara: 10,00 m.

— Lurzoru urbanizazinearen mugara: 250,00 m.

— Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landatar edo ez landatarretara: 250,00 m.

Con la sola excepción señalada en el apartado «3» siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

* Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; aprovechamiento edificatorio; etc. que tengan en el momento de aprobación del presente proyecto.

* Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 100 m²(t).

Dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el apartado siguiente.

* En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 15.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

* Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 15.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

* Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el artículo 126 «Explotaciones agrarias comunes» de estas Normas Urbanísticas.

3. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

* La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en el artículo 33 «Planeamiento en suelo no urbanizable» de estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique:

— La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

— La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

* Las de aplicación general establecidas en las presentes Normas.

* Superficie mínima de la parcela aportada: 20.000 m².

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos -registralmente, etc. a la edificación.

* Condiciones de edificación:

— A los límites de la parcela: 10,00 m.

— Al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m.

— A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

— Sabai azalera eraikigarri maximoa:

— Lursaila < 6,0 Ha 1.800,00 m²(t).

— Lursaila > 6,0 Ha. 2.400,00 m²(t).

— 6,0 ha baino gehiagoko azalera duten lursailak direnean, eta aurretik justifikatzen denean, egin beharreko plan bereziak sabai azalera eraikigarri hori berregokitu ahal izango du.

— Eraikinaren Profila: S+ BS+ GS.

* Aparkaleku zuzkidura: 1 plz./100 m²(t) [min.].

* Etxebizitza osagarria: 1 etx./lurs. [max].

Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsonen zuzenduko zaie, eta baimendutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, ahal izanez gero, eraikin nagusian integratuta.

* Plan berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.

4. Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak.

Erabilera autonomo gisa ezartzeko ezinbestekoa izango da «Xedapen Orokorretan» finkatutako baldintza orokorretara, Hirigintzako Arau hauetako 126., 127., 128., 129. eta 130. artikuluetan zehaztutako irizpideetara eta, nolahi ere, 44. artikuluan xedatutakora egokitzea.

133. artikulua. Merkataritza eta ostalaritzako erabilerak.

Lehendik dauden baserrietan eta bizitegi erabilera autonomotara zuzendutako eraikinetan, merkataritza txikiko jarduerak onartuko dira, baita tabernak, jatetxeak, sagardotegiak eta mota guztietako ostalaritza erabilerak ere, baldin eta etxebizitzaren erabilera nagusiari eusten bazaio; horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

* Eraikineraren errepideen eta bideen oinarritzako udal saretik heldu ahal izango da, eta udalak beharrezkoak diren hobekuntza obrak egitera behartu ahal izango du, erabilerak eskatzen dituen beharren arabera.

* Baimena emateko orduan, abandonatuta dauden edo erabiltzen ez diren eraikuntzak, txabolak, eranskinak eta ingurunearekin bat ez datozen edo hura narriatzen duten eraikuntza elementuak eraistea eska dezake udalak.

* Finkatu beharreko etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria ez da inolaz ere 120 m²(u) baino txikiagoa izango edo, hala dagokionean, baserriak guztira duen azalera erabilgarriaren %50 baino txikiagoa.

* Udalak kasu bakoitzean balioetsiko du proposatzen diren erabilera jakinen bideragarritasuna, eta udalak neurri zuzentzaile berriak hartzea behartu ahal izango du, bai eta baimena ukatu ere, ingurumen, trafiko edo zarata arazoak badaude, aparkaleku beharrak egoki konpondu ezin badira, edo ondoriozko eraginak beste batzuekin meta ez daitezten.

* Kasu bakoitzean, jarduera erakunde eskudunen kontrolpean egongo da.

* Gutxienez aparkaleku plaza bat eskatuko da bi pertsonako, zerbitzuaren langileak barne, eta zuhaitz bat landatuko da bi plazako. Dena den, udalak uste badu aparkaleku zuzkidura horrek paisaia edo ingurumenean eragin onartezina duela, zuzkidura apalagoak ezarri ahal izango ditu, eta ibilgailuak garraio kolektibo bidez, guztiz edo partzialki, sar daitezten eskatu ahal izango du.

— Superficie de techo edificable máxima:

— Parcela < 6,0 Ha. 1.800,00 m²(t).

— Parcela > 6,0 Ha. 2.400,00 m²(t).

— Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

— Perfil edificatorio: S+ PB+ PA.

* Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t) [mín.].

* Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. [máx.].

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.

* Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos en las «Disposiciones de carácter general», a los criterios establecidos en los artículos 126 al 130 de las presentes Normas Urbanísticas; en todo caso, su autorización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 44

Artículo 133. Usos comerciales y hosteleros.

En los caseríos existentes, y también en los edificios destinados a usos residenciales autónomos, se admitirá el establecimiento de actividades de pequeño comercio en general, así como bares, restaurantes, sidrerías, y usos hosteleros en cualquiera de sus modalidades, siempre que se mantenga el uso principal de vivienda, en las siguientes condiciones:

* El edificio deberá resultar accesible desde la red municipal básica de carreteras y caminos, pudiendo el Ayuntamiento imponer la realización de las obras de mejora necesarias según las necesidades derivadas del uso del que se trata.

* La licencia podrá condicionarse a la eliminación de construcciones abandonadas o en desuso, chabolas, anejos, añadidos y elementos constructivos discordantes y degradantes con el entorno.

* La superficie útil mínima de la vivienda que se consolide, no será nunca inferior a 120 m²(u) o, en su caso, al 50% de la superficie útil total del caserío.

* El Ayuntamiento valorará en cada caso la viabilidad de los usos concretos, pudiendo imponer medidas correctoras o denegar la autorización por razones medioambientales, por razones de tráfico o ruidos, si no pudieran resolverse adecuadamente las necesidades de aparcamiento, o en evitación de efectos acumulativos.

* En cada caso, la actividad se someterá al control de los organismos competentes.

* Se exigirá una dotación mínima de aparcamiento de una plaza por cada dos personas de aforo previsto, incluido en él el personal de servicio, plantándose un árbol por cada dos plazas. No obstante, si el Ayuntamiento considera que dicha dotación de aparcamientos genera un impacto paisajístico o medioambiental inasumible, podrá establecer dotaciones menores y exigir que el acceso rodado se produzca, parcial o totalmente, mediante transporte colectivo.

134. artikulua. Guneen zatiketa.

Ordenatzeko, lurzoru urbanizaezina erabilera globaleko gune hauetan banatzen da:

- UR.1 Babes bereziko landa gunea.
- UR.2 Paisaia babesteko nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.
- UR.3 Ingurumen hobekuntzako landa gunea.
- UR.4 Basogintzako landa gunea.
- UR.5 Lur gaineko uren babesa.

Mugaketa II.1.1. Zonifikazio Globala planoan azaltzen da.

*UR.1 Babes bereziko landa gunean eraikuntza eta erabile-
rak erregulatzeko ordenantzak.*

135. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Kategoria honen barnean sartzen dira ongi garaturiko landareak edo egoera klimatikotik hurbil daudenak izateagatik interes handiko balio naturalak dituzten eremuak, eta fauna eta/edo flora espezie bereziak izateagatik hondatzeko arrisku handia duten eremuak.

Lezoren kasuan, ongi kontserbaturiko zuhaiztiak eta interes komunitarioko habitatak dira eremu horiek, eta baita Jaizkibel Onura Publikoko Mendia ere udal titularitateko lurri dagokienean.

- * Jaizkibel Onura Publikoko Mendia.

Baso sailak dira gehienak, hainbat espezie exotikok osatuak, baina ongi kontserbaturiko harizti azidofilo eta amezti guneak ere badaude. Udalaren jabetzako lurak dira, Onura Publikoko Mendien katalogoan sartuak (23 A zenbakiko OPM).

- * Hariztiak eta baso misota.

Bi eremu daude honetan eta horietan dira udalerriko zuhaizti nagusiak, ongi kontserbaturiko baso txikiak dira. Sorotxolur eta Bakarraztegi erreka izeneko ibarretan daude.

- * Apaiztiartzaerreka eta Batxillerbordako erreka haltzadia.

Hauxe da ibai ertzeko baso nagusia udalerrian, haltzak dira batik bat (*Alnus glutinosa*) eta interes komunitarioko habitat gisa kalifikatua dago (kodea 91E0*). Eremu honen barnean badago beste habitat bat ere, kalifikazio berdinarekin, Apaiztiartzaerreka ezkerrean, belardi lehorrak erdinaturalak dira (kodea 6210*), baina habitat hori urria da udalerrian.

Oro har, eremu horietarako irizpidea inguruaren ezaugarriak kontserbatzea da eta, behar izanez gero, balio naturalak kontserbatu eta hobetzeko jarduerak bideratzea, kategoria honen barneko habitat batzuk bultzatzen dituzten erabilera mantenduz.

Jaizkibel Onura Publikoko Mendiari dagokionean (udalaren titularitateko hura), honako helburu hauek zehaztu dira:

Lur horien helburu nagusia baso naturalak eremu osoan zaintzea eta berreskuratzea da, eta horretarako ametzaren eta haritzaren garapena sustatu behar da, eremuaren landaredi potentzialarekin bat datoze-lako.

Artículo 134. División en zonas.

Para su ordenación, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes zonas de uso global:

- Zona UR.1 Rural de especial protección.
- Zona UR.2 Rural agroganadero y campiña.
- Zona UR.3 Mejora ambiental.
- Zona UR.4 Forestal.
- Zona UR.5 Protección de aguas superficiales.

Su delimitación se refleja en el plano II.1.1. Zonificación Global.

Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en la zona UR.1 especial protección.

Artículo 135. Criterios y objetivos de ordenación.

Se incluyen dentro de esta categoría las áreas que presentan valores naturales de notable interés por constituir formaciones vegetales bien desarrolladas o próximas a su estado climático, así como enclaves de elevada fragilidad por la presencia de especies singulares de fauna y/o flora.

En el caso de Lezo estas zonas se corresponden con bosquetes y hábitats de interés comunitario prioritario bien conservados, así como el Monte de Utilidad Pública Jaizkibel en lo que corresponde a terrenos de titularidad municipal.

- * Monte de Utilidad Pública Jaizkibel.

La mayor parte la constituyen plantaciones forestales de diversas especies exóticas, aunque se mantienen manchas bien conservadas de robledal acidófilo y majoral. Se trata de terrenos de propiedad municipal integrados en el catálogo de Montes de Utilidad Pública (MUP nº 23 A).

- * Bosquetes de robles y bosque mixto.

Se incluyen dos enclaves que representan las manchas principales del municipio con presencia de bosquetes bien conservados. Se ubican en las vaguadas de Sorotxolur y en las vaguadas de Bakarraztegi erreka.

- * Aliseda de Apaiztiartzaerreka y Batxillerbordako erreka.

Constituye la mejor representación del bosque de ribera del municipio, compuesto principalmente por alisos (*Alnus glutinosa*) y que está calificado como hábitat de interés comunitario prioritario (código 91E0*). Dentro de este enclave también se incluye otro hábitat con la misma calificación ubicado en la margen izquierda de Apaiztiartzaerreka, correspondiente a prados secos seminaturales (código 6210*), hábitat que cuenta con muy escasa representación en el municipio.

En general, el criterio para estas zonas es la conservación de las características del entorno, efectuándose en su caso actuaciones dirigidas a la conservación y mejora de los valores naturales, manteniéndose los usos que propician algunos de los hábitats incluidos en esta categoría.

En cuanto al área del Monte de Utilidad Pública Jaizkibel (de titularidad municipal) se establecen los siguientes objetivos:

El objetivo prioritario de estos terrenos es el de la conservación y recuperación de los bosques naturales en la totalidad del ámbito, facilitando el desarrollo de especies como el marojo y el roble que se corresponde con la vegetación potencial del área.

Epe luzerako helburu horren barruan, landaredi potentzialarekin bat ez datozen espezieak suteak saihesteko neurriak edo bitarteko pausoak izango dira, eta ez lur hauen azken erabilera.

Helburu horiek abeltzaintzarekin bateragarri egiteko, beharrezkoak diren neurriak hartu beharko dira erabilera horrek basoan eraginik ez izateko.

136. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.

Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauan, eta zehazki arau horren 67. eta 68. artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe, erabilerak horrela erregulatuko dira:

a) Erabilera bultzatuak.

Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak bakarrik bultzatuko dira. Hala eta guztiz ere, jarduera horiek erakunde publikoen kontrolpean egongo dira.

b) Erabilera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira, Plan Bereziaren bitartez arautu ondoren, jolas jarduera estentsiboak, abeltzaintza, basogintza, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineak ez diren instalazio teknikoak (dorreak, antenak, irrati eta telebista estazio igorle-hartzaileak, satelite bidezko komunikazioa; faroak, irrati-faroak eta antzeko eragina duten beste komunikazio instalazio batzuk, eta baita izaera lokala edo udalez gaindiko duten urarekin loturiko neurri txikiko eta lokalizazio mugatua duten azpiegiturak) eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, Arau hauetan ezarritakoarekin bat etorritik.

c) Erabilera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira Irizpide Orokorrekin bateraezikiak diren jarduerak eta, bereziki, jolas jarduera intentsiboak, nekazaritza jarduerak, negutegiak, nekazaritza industriak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak (ibilgailuak aparkatzeko aire zabaleko azalera handiak, edateko uraren tratamenduak, urtegi edo urbiltegi handiak, argi-indar zentralak, 100 metro karratu baino handiagoko transformazio estazioak, gasa hartzeko edo produzitzeko zentralak, araztegiak, aireportuak eta abar, eta interes orokorreko eta inguru fisikoan antzeko eragina duten beste instalazio batzuk), obra hondakindegia eta zabortegeiak eta eraikuntza erabilera guztiak, Herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak izan eziz.

UR.2 Paisaia babesteko nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunean eraikuntza eta erabilerak erregulatzen dituzten ordenantzak.

Malda txikieneko gunetan dagoen landa eremua da, gainerako kategorietan sarturik ez dauden belardi eta baso txikiak osatua, gehienak nekazaritza eta abere hazkuntza ustiapenei dagozkienak. Paisaiaren ikuspegitik begiratuta balio handiko eremua da, landa esparru tradizionalaren erakusgarri, hain zuzen ere.

* Trantsizioko landa paisaia azpikategoria.

Balio estrategiko handiko azpikategoria baino ahalmen agerikoa duten landutako eremuak dira. Eremu hauek malda handiagoak dituzte edo belardiz eta basoko zuhaitz unadaz osatutako mosaiko eremuak. EAEko Nekazaritza eta Basogintza antolatzen dituzten Lurraldearen Arloko Planaren zehaztutako zonifikazioa aplikatuko da.

Dentro de este objetivo necesariamente a largo plazo, la presencia de otras especies que no se correspondan con la vegetación potencial, puede entenderse como una medida para la protección del monte ante los incendios forestales o como un paso intermedio, pero no como el destino final en cuanto al uso de estos terrenos.

Para compatibilizar estos objetivos con el uso ganadero, deberán tomarse las medidas necesarias que permitan desarrollarlo sin afectar a la conservación.

Artículo 136. Regulación de la edificación y de los usos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre de Montes de Gipuzkoa, y más concretamente de sus artículos 67 y 68, la regulación de usos será la que a continuación se describe:

a) Usos propiciados.

Se propiciarán exclusivamente las actividades de conservación y las de mejora ambiental del ecosistema, sometidas en todo caso a control por parte de los organismos públicos.

b) Usos admisibles.

Se consideran admisibles, previa regulación a través de un Plan Especial, el recreo extensivo, la ganadería extensiva, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B (torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto, así como infraestructuras ligadas al agua de carácter local o supramunicipal de reducida dimensión y con alternativas de localización restringidas), y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes Normas.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, las de recreo intensivo, la agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A (grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transformadoras de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; plantas depuradoras, aeropuertos, etc., y cualesquiera otras instalaciones de interés general y similar impacto sobre el medio físico), las escombros y vertederos y todos los Usos edificatorios salvo los mencionados de Utilidad Pública e Interés Social.

Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en la zona UR.2. agroganadera y campiña.

Corresponde al área de campiña ubicada en las zonas de menor pendiente, constituida por prados y bosquetes no incluidos en el resto de categorías y que, en su mayor parte, pertenecen a explotaciones agroganaderas. Se trata de un ámbito de alto valor paisajístico, representativo del espacio rural tradicional.

* Subcategoría paisaje rural de transición.

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad agrológica que en la subcategoría «Alto valor estratégico» y de mayores pendientes o áreas de mosaico compuestas de prados y pequeños rodales forestales. Se aplica la zonificación reflejada en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Jaizkibel mendi oinean daude eremu horiek, Gaintxurizketa Sagasti eta Gaintxurizketa Goikoa eremuetan, eta baita udalerriari zehar sakabanatutako sektoreetan ere.

137. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Eremu hauetarako irizpide orokorra lurren ahalmen agrológicoa mantentzea da, eta baita nekazaritza eta abere hazkuntza jarduerak eta, horiekin bateragarriak izanik, nekazaritza ekosistema eta paisaia babesa ziurtatuko dutenak ere, landa paisaia eta elementu naturalak (baso txikiak) babestuz.

138. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.

— Erabilera erregimena:

a) Erabilera bultzatua.

Nekazaritza eta abeltzaintza bultzatuko dira, ingurunearen hobekuntzarekin eta kontserbazioarekin bat etorritik. Nekazaritza ekologikoa ekoiztu, merkaturatu, garatu eta dinamizatze jarduerak bultzatuko dira bereziki, esparruko balio naturalak eta paisaia balioak errespetatuz.

b) Erabilera onargarriak.

Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak, herri lanei lotutako erabilerak, lurraldea ustiatzeari lotuta ez dauden nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, bizitegi erabilera autonomoak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak, titulartasun publikoko eta sustapen pribatuko zerbitzuen azpiegitura erabilerak, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, merkataritzako, ostalaritzako eta landa turismoko erabilerak.

c) Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatutak hartzen dira aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

— Eraikuntza erregimena.

4. Kapituluaren eta Bosgarren Tituluko 5. Kapituluaren erabilera bultzatuei eta onargarriei dagozkien artikuluetan ezarritakoa izango da.

* Balio estrategiko handiko azpikategoria.

Azpikategoria honen barruan daude nekazaritza sektorerako estrategikoak diren eremuak. Hori dela-eta, beste erabilera batzuekin alderatuta, eremu horiek mantentzeak eta babesteak lehentasuna du. Udalerriaren hegoaldean dauden lurak dira, ahalmen agrológico handiagoa dutenak. Malda txikiagoak dituzte eta Herriondo, Torrejil eta Urrileku inguruko ibarretan, Gaintxurizketa Goikoa eta Apaizartza eta Itsue Goikoa inguruan daude. EAeko Nekazaritza eta Basogintza antolatze Lurraldearen Arloko Planean zehaztutako mugaketa aplikatuko da.

Parke Agroekologikoa, hau da, Lezo – Algeposa hiri eremuaren eta Sagasti industrialdearen arteko eremua hartzen du azpikategoria honek. 20 bat hektareako eremua da, topografia egokia du eta uzten emankortasun eta kalitate onagatik (fruta arbolak, Lezo eremu honetan landu zen garia azken aldiz) ezagutzen da. Hirigintza presio handia jasaten du eremu honek, eta trantsizio esparrua da hiri erabileraren eta industri erabileraren artean.

139. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Kategoria honen barneko eremuetarako irizpide orokorra lurren eta nekazaritza eta abeltzaintzako jardueren ahalmen agrológicoa mantentzea da, eta baita nekazaritza ekologikoa sustatu eta dinamizatzea ere, eremuan bertan jarduera hori bultzatuz. Eremuaren balio naturalak eta paisaia balioak kontuan harturik eratuko dira jarduera eta beharreko instalazioak, landa paisaia eta elementu naturalak babestuz.

Se corresponde a las zonas de piedemonte de Jaizkibel en las áreas de Gaintxurizketa Sagasti y Gaintxurizketa Goikoa, así como sectores dispersos en el resto del municipio.

Artículo 137. Criterios y objetivos de ordenación.

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios, preservando el paisaje de campiña y los elementos naturales (bosquetes).

Artículo 138. Regulación de la edificación y de los usos.

— Régimen de uso.

a) Usos propiciados.

Se propiciarán la agricultura y la ganadería compatibilizándose con la mejora y conservación del medio, en especial las actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

b) Usos admisibles.

Usos agrarios no profesionalizados, usos vinculados a obras públicas, industrias agropecuarias no vinculadas a la explotación del territorio, usos residenciales autónomos, usos terciarios y de equipamiento comunitario, usos de infraestructuras de servicios de titularidad pública y promoción privada, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, usos comerciales, hosteleros y agroturismo.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

— Régimen de edificación.

Será el establecido en el Capítulo 4 y en los artículos correspondientes a los usos propiciados y admisibles del Capítulo 5 del Título Quinto.

* Subcategoría alto valor estratégico.

Se incluye en esta subcategoría las zonas consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideren prioritarias. Se integran los suelos con mayor capacidad agrológica situados en la zona sur del municipio, coincidentes con las lomas de menor pendiente y vaguadas del entorno de Herriondo, Torrejil y Urrileku, así como de Gaintxurizketa Goikoa y entorno de Apaizartza e Itsue Goikoa, aplicándose la delimitación del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.

Se incluye en esta subcategoría con la denominación de Parque Agroecológico el área comprendida entre la zona urbana de Lezo – Algeposa y el polígono industrial de Sagasti. Se trata de un ámbito de cerca de 20 hectáreas de topografía favorable y tradicionalmente reconocido por la productividad y calidad de sus cosechas (frutales, última explotación en que se cultivó el trigo en Lezo). Se trata de un área que sufre una importante presión urbanística, constituyendo un espacio de transición entre el uso urbano y el industrial.

Artículo 139. Criterios y objetivos de ordenación.

El criterio general para estas áreas es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y la promoción y dinamización de la agricultura ecológica, potenciando esta actividad en el propio lugar. La actividad e instalaciones necesarias se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área.

Parke Agroekologikoaren helburua nekazaritza ekologikoa sustatu eta dinamizatzea da, eremuan bertan eta udalerriko beste leku batzuetan jarduera hori bultzatuz. Ereduaren balio naturalak eta paisaia balioak kontuan harturik eratuko dira jarduera eta beharrek instalazioak (ekoiztera ez ezik, elaboratza, merkaturatza eta trebatza ere bidera daitezke), landa paisaia eta elementu naturalak (baso txikiak) babestuz.

140. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.

— Erabilera erregimena:

a) Erabilera bultzatuak.

Nekazaritza eta abeltzaintza bultzatuko dira, ingurunearen hobekuntzarekin eta kontserbazioarekin bat etorritik. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak eta nekazaritza ekologikoa ekoiztu, merkaturatu, garatu eta dinamizatze jarduerak bultzatuko dira bereziki, esparruko balio naturalak eta paisaia balioak errespetatuz.

b) Erabilera onargarriak.

Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak, herri lanei lotutako erabilerak, lurraldea ustiatzeari lotuta ez dauden nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, bizitegi erabilera autonomoak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak, titulartasun publikoko eta sustapen pribatuko zerbitzuen azpiegitura erabilerak, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, merkataritzako, ostalaritzako eta landa turismoko erabilerak.

c) Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatutzat hartzen dira aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

— Eraikuntza erregimena.

4. Kapituluaren eta Bosgarren Tituluko 5. Kapituluaren erabilera bultzatzei eta onargarriei dagozkien artikuluetan ezarritako izango da.

Erabilerak erregulatzeko, «Gune Agroekologiko» gisa mugatutako eremuan kokatu beharrek eraikuntza eta instalazioak ezartzeko ezinbestekoa izango da Plan Berezi bat idaztea.

Era berean, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegiturarako Departamentuak finkatutako baldintzarekin bat etorritik, «Parke Agroekologiko» jarduketek ez dute oztopatuko edo galaraziko «Kanpoko Kaira» sartzeko aurreikus daitezkeen bidea eta tunelak egitea, horiek eraikitzea erabakiz gero, beti ere.

UR.3 Ingurumen hobekuntzako landa gunean eraikuntza eta erabilerak erregulatzeko ordenantzak.

Kategoria honen barruan daude landare estalkia narriatuta duten eta bertako landaredi potentziala berreskuratuz lehenera daitezkeen eremuak. Kontuan hartuta amezti udalerrien zati inportante baten basoa potentziala dela eta egun urria dela, bereziki aproposak diren eta egungo erabilerengan inplikazio txikiagoa duten lekuetan berreskuratuko dira.

Babes Bereziaren kategorien barruan dauden Quercus pyrenaica gune eta aleak alde batera utzita, amezti gisa birgaitu daitezkeen esparru bat atzeman da Kostaburu inguruan, udalerrien mendebaldean, Jaizkibelera igotzeko errepederekin muga egiten duen lekuan.

En el área de Parque Agroecológico el objetivo es el de promoción y dinamización de la agricultura ecológica, potenciando esta actividad en el propio lugar así como en otros espacios del municipio. La actividad e instalaciones necesarias (que además de destinadas a la producción podrían incluir la elaboración, comercialización y formación) se configurarán teniendo en cuenta los valores naturales y paisajísticos del área, preservando el paisaje de campiña y los elementos naturales (bosquetes).

Artículo 140. Regulación de la edificación y de los usos.

— Régimen de uso.

a) Usos propiciados.

Se propiciarán la agricultura y la ganadería compatibilizándose con la mejora y conservación del medio, en especial las explotaciones agropecuarias comunes, además de los usos agropecuarios y actividades de producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica, respetándose los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

b) Usos admisibles.

Usos agrarios no profesionalizados, usos vinculados a obras públicas, industrias agropecuarias no vinculadas a la explotación del territorio, usos residenciales autónomos, usos terciarios y de equipamiento comunitario, usos de infraestructuras de servicios de titularidad pública y promoción privada, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, usos comerciales, hosteleros y agroturismo.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

— Régimen de edificación.

Será el establecido en el Capítulo 4 y en los artículos correspondientes a los usos propiciados y admisibles del Capítulo 5 del Título Quinto.

Para la regulación de los usos, la implantación de edificaciones e instalaciones específicas a ubicar en el área delimitada como «Zona Agroecológica» será necesaria la redacción de un Plan Especial.

Igualmente, de acuerdo al condicionante impuesto por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, las actuaciones en el «Parque Agroecológico» no dificultarán ni impedirán la posible materialización del previsible vial y túneles de acceso a la «Dársena Exterior».

Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en la zona UR.3. mejora ambiental.

Se incluyen en esta categoría superficies que presentan una cubierta vegetal degradada y que son susceptibles de ser regeneradas recuperando la vegetación potencial del área. Considerando que el marojal es el bosque potencial de una parte importante del municipio y dada su escasa representación en la actualidad, se prioriza su recuperación en los lugares especialmente aptos para ello y que presentan una menor implicación sobre los usos actuales.

Al margen de las masas y ejemplares de Quercus pyrenaica incluidos dentro de la categoría de Especial Protección, se ha detectado un espacio susceptible de rehabilitarse como marojal en la zona de Kostaburu, al oeste del término municipal y lindante con la carretera de ascenso a Jaizkibel.

141. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Lurzoru kategoria horretarako helburu nagusia da ameztia ahalik eta hoberen berreskuratzea, egun dauden aleak mantenduz eta zainduz eta haien garapena eta izaera ahalbidetuz aipatutako eremuaren barruan. Horretarako, egun dauden amezti guneak zainduko dira eta espezie hori hondatu dezaketan erabilerak eta okupazioak, hala nola baso sailak debekatuko dira. Aziendaren kasuan, neurri eraginkorrak hartuko dira, aipatutako helburuekin bat etorritz.

142. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.

Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauen edukira egokituko dira.

a) Erabilera bultzatuak.

Ekosistemaren leheneratzea eta kontserbazioa bultzatuko da.

b) Erabilera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira jolas jarduera estentsiboak eta intentsiboak, abeltzaintza, basogintza, nekazaritza industriak, garraio bideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

c) Erabilera debekatuak.

Debekatuztat hartzen dira Irizpide Orokorrekin bateraezina diren jarduerak eta, bereziki, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan zehazten diren moduan, nekazaritza jarduerak, negutegiak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta eraikuntza erabilera guztiak, herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak izan ezik, eta baita erauzketa jarduerak ere.

UR.4 Basogintzako landa gunean eraikuntza eta erabilerak erregulatzeako ordenantzak.

Eusko Jaurlaritzaren erabilera agrologikorako Gaitasun maparen arabera lurzoru erabilera gaitasun txiki edo oso txikiko lurrak sartzen dira kategoria honetan, Babes Bereziko gisa kalifikaturiko eremuak kanpo. Lur hauek erabiltzeko muga handiak dituzte, malda handiak dituztelako eta lurzoruaren ezaugarri kimikoak bereziak direlako, higadura prozesuak jasan baititza-kete landaririk ez izateagatik.

* Basogintza kontserbazioko azpikategoria.

Azpikategoria honen barruan daude malda handiak (>50%) dituzten eta, beraz, higadura prozesuak jasateko erraztasun handiagoa duten lurrak. Hain zuzen ere muga hauek direla-eta, eremu gehiena zuhaitzez estalita dago egun, batez ere Pinus pinaster eta Pinus radiata baso sailez eta baita baso mistoz eta harizti azidofiloz ere. Eremu marjinalak direnez, baso naturalak eta bioaniztasuna –batez ere Quercus robur eta Quercus pyrenaica espezieez osatuta dagoen bertako landaredi potentziala–berreskuratzeako aukera paregabea dira.

Azpikategoria horren barruan daude Jaizkibel mazelaren sektoreak, Babes Bereziko eremuekin muga egiten dutenak eta malda handiak dituztenak, hala nola, Teñeluko Bordaren inguruko sektoreak eta Lorbide-Eguzkibizkar zerrenda.

Artículo 141. Criterios y objetivos de ordenación.

El principal objetivo que se plantea para esta categoría de suelo es la recuperación del marjal en su condición óptima, impidiendo la eliminación y el deterioro de los ejemplares existentes y favoreciendo su desarrollo y condición dentro del área mencionada. Por ello, se evitará la destrucción física de las masas existentes impidiéndose los usos u ocupación del suelo que supongan el deterioro de esta especie, como las plantaciones forestales. En el caso del ganado, se tomarán medidas efectivas para su manejo, debiendo compatibilizarse con los objetivos mencionados.

Artículo 142. Regulación de la edificación y de los usos.

Se ajustarán al contenido de las Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre de Montes de Gipuzkoa.

a) Usos propiciados.

Se propiciará la regeneración del ecosistema así como su conservación.

b) Usos admisibles.

Se considera admisible el recreo extensivo e intensivo, la ganadería, el uso forestal, las industrias agrarias, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, tal y como se definen en las DOT, agricultura, invernaderos, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social, así como las actividades extractivas.

Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos en la zona UR.4. forestal.

Se incluyen en esta categoría los suelos considerados de baja o muy baja capacidad de uso del suelo derivado del mapa de Capacidad de uso agrológico del Gobierno Vasco, excluyendo las zonas calificadas de Especial Protección. Estos suelos presentan importantes limitaciones para su uso debido a las pendientes y características químicas del suelo, siendo susceptibles de sufrir procesos de erosión al estar desprovistas de vegetación.

* Subcategoría forestal de conservación.

Se incluyen en esta subcategoría aquellos suelos que presentan mayores pendientes (>50%) y que, por tanto, son más sensibles a los procesos erosivos. Precisamente debido a estas limitaciones, gran parte de este ámbito se encuentra hoy en día cubierto por árboles, principalmente por plantaciones forestales de Pinus pinaster y Pinus radiata, así como por bosquetes de bosque mixto y robledal acidófilo. Por su condición de áreas marginales presentan una oportunidad para la recuperación de los bosques naturales y la biodiversidad, en especial de la vegetación potencial del área compuesta principalmente por Quercus robur y Quercus pyrenaica.

Se incluyen sectores de la ladera de Jaizkibel lindantes con áreas de Especial Protección y con elevadas pendientes como son los del entorno de Teñeluko Borda y la franja de Lorbide-Eguzkibizkar.

143. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Kategoria honetan sarturiko eremuetarako irizpide orokorra zuhaitziak mantentzea da lurra babesteko elementu gisa, eta balio naturaleko bertako basoei emango zaie lehentasuna eremu honek izan dezakeen bilakaeran. Errespetatu egingo dira intereseko habitatak, belardi eta txilardiek osatuak (baldin eta higadura edo luizi arazorik sortzen ez badute). Dauden eremu landatuetan, baso ustiapenarekin loturiko erabilerak onartuko dira, erabilerak eta makineria mugatuz, arrisku naturalak (higadura, luiziak) ahalik eta txikiak izan daitezten. Bertako hostozabalen basoen lekuan ezin izango dira baso ustiapen berriak ezarri. Suak basogabeturiko lurren erabilera ezin izango da aldatu. Sail berrietan, zuhaitzik gabeko eremutan eta ustiatu berri diren gunetan, mozketa txanda laburreko, ertaineko edo luzeko espezieak landatuko dira, Robinia pseudoacacia eta Eucalyptus globulus salbu. Espezie horiek eremu horretatik kendu egin beharko dira pixkanaka.

144. artikulua. Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea.

a) Erabilera bultzatuak.

Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak eta zuhaitz masa autoktonoak babesteko baso erabilera bultzatuak dira.

b) Erabilera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira jolas jarduera estentsiboa eta intentsiboa, azken hau oinarrizko ekipamendu baten baldintzapean; abeltzaintza; nekazaritza eta basogintza soilik egun dauden aprobetxamenduetan –basoaren funtzio babeslea eta baliabideen kontserbazioa bermatu beharko da–; landa bideak; baso bideak –%12tik beherako maldak–, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

c) Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatutzat hartzen dira aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

* Basogintza produktiboa azpikategoria.

Azpikategoria horren barruan daude %50etik beherako maldak dituzten baso lurrak. Eremu ia osoa zuhaitzez estalita dago, hain zuzen ere baso sailez (besteak beste, Pinus pinaster Robinia pseudoacacia, Quercus rubra espezieak) eta baso mistoz eta harizti azidofiloz. Gutxiago egon arren, belardi eta labore lur atlantikoak daude, eta baita albitz belardiak ere. Oro har eta maldak txikiagoak direla-eta, lur horiek aurreko azpikategoriakoak baino aproposagoak dira basoa ustiatzeko.

Udalerriaren iparraldean eremu zabal bat dago Kostaburun (Donibanealdea) eta zerrenda bat Jaizkibel mendiaren hego mazelan zehar, Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko kategoriaren eta Basogintzako eta Babes bereziko kategorien artean. Hegoaldean, Gaintxurizketa-Errekalden, Salva enpresaren instalazioen atzean dagoen basoa ere sartzen da kategoria honetan.

145. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Irizpide orokorra basogintza modu ordenatuan eta iraunkorrean bermatzea da. Beste erabilera batzuk ere onartu ahal izango dira, baldin eta irizpide orokorrarekin bat baldin badatoz eta arrisku naturalak minimizatzeke mugeri lotuta baldin badaude.

Artículo 143. Criterios y objetivos de ordenación.

El criterio general para los ámbitos incluidos en esta categoría es el mantenimiento de las zonas arboladas como elemento protector del suelo, priorizando su evolución hacia bosques autóctonos de valor natural. Se respetarán los hábitats de interés constituidos por prados y brezales (siempre que no presenten problemas de erosión o deslizamiento de tierra). En las plantaciones existentes, se permitirán los usos relacionados con la explotación forestal limitando los usos y maquinarias para minimizar los riesgos naturales (erosión, deslizamientos). No se permitirá la sustitución de masas arbóreas de frondosas autóctonas por nuevas explotaciones forestales. No se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego. Para nuevas plantaciones, tanto en áreas desarboladas como en zonas recién explotadas, se deberán utilizar especies de turno de corta medio o largo, excluyéndose, en todo caso, la Robinia pseudoacacia y el Eucalyptus globulus especies que se deberá tender a eliminar dentro de esta área.

Artículo 144. Regulación de los usos y la edificación.

a) Usos propiciados.

Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema y el uso forestal de protección de las masas arbóreas autóctonas.

b) Usos admisibles.

Se considera admisible el recreo extensivo e intensivo, este último condicionado a un equipamiento elemental; la ganadería; la agricultura y el uso forestal exclusivamente en los aprovechamientos existentes –debiendo garantizar la conservación de los recursos y la función protectora del bosque–; los caminos rurales; las vías forestales –pendientes inferiores al 12%–, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

c) Usos prohibidos.

Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

* Subcategoría forestal productivo.

Se incluyen en esta subcategoría aquellos suelos que presentan pendientes menores del 50% dentro del suelo Forestal. Gran parte del área se encuentra cubierta por árboles, tanto por plantaciones forestales (entre otras especies Pinus pinaster, Robinia pseudoacacia, Quercus rubra) como por bosquetes de bosque mixto y robledal acidófilo. En menor medida se localizan también prados y cultivos atlánticos, así como lastonares. En general y por sus menores pendientes, estos suelos presentan condiciones más adecuadas que la subcategoría anterior para la explotación forestal.

En el norte del municipio se incluye una amplia zona en el ámbito de Kostaburu (Donibanealdea) y una franja a lo largo de la ladera sur del monte Jaizkibel entre la categoría de Agroganadero y Campiña, y las de Forestal Conservador y Especial Protección. En la zona sur, Gaintxurizketa-Errekalde, se incluye un área forestal ubicada tras las instalaciones de Salva.

Artículo 145. Criterios y objetivos de ordenación.

Se plantea como criterio general garantizar el uso forestal de forma ordenada y sostenible, admitiendo la posibilidad de otros usos en la medida en que no comprometan tal criterio general, y sujetos siempre a las limitaciones que se deriven de la minimización de los riesgos naturales.

Era berean, kategoria honetan sarturiko eremuetarako, zuhaitziak mantentzea proposatzen da lurra babesteko elementu gisa. Bertako hostozabalen basoak eta aleak errespetatuko dira. Zuhaitzak moztean, lurzorua ez higatzeko eta hondatzeko ahalginak egingo dira eta, era berean, bertako espezieen aleak errespetatuko dira Quercus robur eta Quercus pyrenaica espezieen mantentzea eta leheneratzea errazteko. Suak basogabeturiko lurren erabilera ezin izango da aldatu. Robinia pseudoacacia eta Euclyptus globulus espezieek okupatutako eremuak kenduko dira pixkanaka, bioaniztasunerako eragin kaltegarriak dituztelako. Nolanahi ere, espezie horiek ez dira landatuko ezta zabalduko ere egun okupatzen ez dituzten guneetan.

146. artikulua. Erabilera eta eraikuntza erregulatzea.

a) Erabilera bultzatuak.

Baso erabilera bultzatuko da, eta horretarako, ekoizpen funtzioa optimizatuko duen eta, era berean, ingurunearen kontserbazioa eta hobekuntza bermatuko duen basogintza aplikatuko da. Horiek horrela, baso aprobetxamenduko alderdiei dagokienez, esaterako, espeziearen aukeraketari, onura metodoari, tratamenduei eta mozketari txandari dagokienez, ekoizpen iraunkorraren irizpidea jarraitu beharko da beti, eta alderdi horietako bakoitzak izango lituzkeen abantaila eta desabantaila ekologiko-paisajistiko, tekniko, ekonomiko eta sozialak kontuan hartuko dira uneoro. Nolanahi ere, arreta berezia jarri beharko zaie ingurumen baldintzei.

b) Erabilera onargarriak.

Gipuzkoako Mendien uztailaren 8ko 6/1994 Foru Arauan xedatutakoaren eta sektorean aplikagarria den Araudiaren kalterik gabe, erabilera onargarritzat hartzen dira Nekazaritzako eta Abeltzaintzako landa generako jada deskribatu diren erabilera berak, konfigurazio berriko ustiapen unitateak edo base-erriak, lehen sektoreari lotutako jarduera industrialak eta negutegiak salbu.

Dagozkien artikuluetan xedatutakoarekin bat etorritik erregulatutako erabilera onargarri horiez gain, egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak espezifikoki onartuko dira gunean. Jarduera horiek hurrengo artikuluan erregulatzen dira.

c) Erabilera debekatuak.

Jada aipatutakoez gain, UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa generako oro har debekatutakoak.

147. artikulua. Egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak.

Basoan, egurra manipulatzeko edo eraldatzeko eraikinak egitea baimendu daiteke, basoaren ustiapenak eragindako beharrik betetzeko. Baimen hori azaroaren 24ko 82/1998ko Foru Dekretuan ezarritako prozedurari lotuko zaio (lurzoru urbanizazionean eraikitze baimenak eta lizentziak koordinatzeko dekretua edo hura ordezkatzeko duen legedia) honako baldintza hauen arabera:

a) Eraikina nahitaez kokatuko da lehendik dauden errepideen ondoko partzeletan. Errepide horiek komunikabideen oinarritzko sarea osatzen dute.

b) Gehienezko eraikigarritasuna: Instalazioari lotutako lursailaren metro karratu bakoitzeko 0,1 m²(t) sabai eraiki daiteke.

c) Gehienezko altuera: 7 metroko gehienezko altuerako solairu bakar bat, lurra ukitzen duen puntu bakoitzean neurtuta.

Igualmente, para los espacios incluidos en esta categoría se propone el mantenimiento de las zonas arboladas como elemento protector del suelo. Se respetarán los ejemplares y masas forestales de frondosas autóctonas. En las cortas se evitará la erosión y destrucción de suelo, respetándose así mismo los ejemplares de especies autóctonas para facilitar el mantenimiento y la regeneración de especies como el Quercus robur y el Quercus pyrenaica. No se autorizará el cambio de uso de los terrenos deforestados por el fuego. Se tenderá a la eliminación de superficies ocupadas por Robinia pseudoacacia y Euclyptus globulus por sus efectos negativos en la biodiversidad, no realizándose en todo caso plantaciones ni ampliación de estas especies a zonas en las que actualmente no ocupan.

Artículo 146. Regulación de la edificación y de los usos.

a) Usos propiciados.

Se propiciará el uso forestal productor aplicando una selvicultura que optimice esta función de producción a la vez de garantizar la conservación y mejora del medio. Así, respecto a aspectos del aprovechamiento forestal tales como la elección de especie, método de beneficio, tratamientos, turno de corta u otros, se seguirá siempre el criterio de producción sostenida considerando en todo momento las ventajas e inconvenientes de tipo ecológico-paisajístico, técnico, económico y social que supondría la adopción de cada uno de ellos, con especial atención a los condicionantes ambientales.

b) Usos admisibles.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Norma Foral 6/1994 de 8 de julio de Montes de Gipuzkoa y del resto de la Normativa sectorial aplicable, se consideran usos admisibles en la zona los mismos que los ya descritos para la zona Agroganadera, con excepción de los caseríos o unidades de explotación de nueva configuración, las Actividades Industriales ligadas al sector primario, y los invernaderos.

A tales usos admitidos, regulados según lo dispuesto en los artículos correspondientes se incorpora con carácter específico para la zona el de Actividades de manipulación o transformación maderera que se regula en el artículo siguiente.

c) Usos prohibidos.

Además de los ya señalados, los prohibidos con carácter general para la zona UR.2 Agroganadera y Campiña.

Artículo 147. Actividades de manipulación o transformación maderera.

En la zona forestal, se podrá autorizar la construcción de edificios destinados a la manipulación o transformación maderera que deban ser instalados por necesidades derivadas de la explotación forestal de la zona, mediante el procedimiento establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable o legislación que le sustituya, y en las siguientes condiciones:

a) El edificio se emplazará en parcelas lindantes con las carreteras existentes que constituyen la red básica de comunicaciones.

b) Edificabilidad máxima: 0,1 m²(t) edificable por cada m² de parcela vinculada a la instalación.

c) Altura máxima: Una única planta de 7 m. de altura, como máximo, medidos en cada punto de contacto con el terreno.

d) Gehienezko okupazioa: 800 m², erabilera horretarako den eraikin bakoitzerako.

Eraikin bakar bat ere ezingo da 35 m luze baino gehiago izan (alde guztietan), eta instalazio berean bi eraikin badaude, gutxienez 10 metroko tartea izango dute elkarrengandik, non eta nahitaezko arrazoi teknikoek beste distantzia bat eskatzen ez dutenean.

e) Gutxienezko distantziak:

Eraikinen arteko distantziak:

* 100 m baino gehiago, edozein etxebizitza eraikinetik, ustiategiarena beraren eraikina izan ezik.

* 10 m gutxienez lursaileko mugetara eta 20 m bide publikoetara eta ur ibilguetara.

f) Lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuak eraikinek eta instalazioek inguruko ekologiarren, ingurumenaren eta paisaiaren egoeran duten eraginei buruzko berariazko azterketa izango du, eta egoera hori errespetatuko duela bermatuko du, bai obrak egiten direnean, bai ustiatzen denean. Horrez gain, neurri egokiak proposatuko ditu, gerta daitezkeen aldatetarako zuzentzeko.

Udalak neurri zuzentzaile berriak sartzera behartu ahal izango du, bai eta lizentzia ukatu ere, baldin eta obrek edo jarduerak ingurunean eragiten duten inpaktua atzerazina edo onartezina dela erabakitzen bada.

g) Instalazioaren eta jardueraren izapideak Euskal Herriko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoaren arabera egingo dira.

h) Higiene eta saneamendu baldintza egokiak bermatu beharko dira, eta, bereziki, isurketak arazteko sistema, biltegi-ratze sistema eta hondakinak ezabatzeko sistema justifikatu beharko dira.

ñ) Eraikinak ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpoko argiztapena izan beharko ditu. Zerbitzu horietako bat egongo ez balitz, edo baldintza egokiak izango ez balitu, lizentziaren eskatzaileak hori jarri edo hobetuko duela bermatu beharko du.

UR.5 Lur gaineko uren babes gunea.

Kategoria honetan sartzten dira Lezoko udal barrutian eta abenduaren 22ko 415/1998 Dekretuaren bidez onartutako EAEko Ibaian eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (Isurialde Kantauriarra) zehazturiko babes eremuan, lurzoru urbanizaezinean, dauden ibai eta erreken ibilgu eta ertzak.

148. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Oro har, eta kartografian ageri diren ibilgu guztietarako, ibilguaren alde bakoitzean 10 metroko babes zerrenda utzi behar da lurzoru urbanizaezinean, mugatze lerrotik aurrera neurtsuak metro horiek.

Ibai eta erreka ertzetako baldintza naturalak babestea, ertze-tan dagoen landaredia kontserbatzea eta (hondakindegia eta zabortegeak daudelako edo bideratzeko lanak edo bestelako lanak egin direlako) hondaturiko ertzak lehengoratzeko da eremu honetan aplikatu beharreko irizpide orokorra. Horretarako, soil-dutako ertzak birpopulatu eta uren kalitatea bermatuko da. Ibilgu eta ertzen okupazioa saihestuko da eta arrisku naturalek eragindako kalteak ahal den neurrian minimizatuko dira.

d) Ocupación máxima: 800 m² para cada edificio destinado a este uso.

Ninguno de los edificios excederá de 35 m. de longitud en ninguno de sus lados y en su caso, dos edificios pertenecientes a la misma instalación se separarán entre sí un mínimo de 10 m. salvo que razones técnicas de imprescindible consideración requieran una distancia diferente.

e) Distancias mínimas:

Los edificios distarán:

* No menos de 100 m. de cualquier edificio de vivienda, exceptuando el que pertenezca a la misma explotación.

* 10 m. como mínimo al lindero de la propia parcela, y 20 con respecto a los caminos públicos y cursos de agua.

f) El proyecto que se presente para la solicitud de licencia desarrollará un estudio específico sobre la afectación de los edificios e instalaciones a las condiciones ecológicas ambientales y paisajísticas del lugar, garantizando el respeto a las mismas tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante la fase de explotación, y proponiendo en su caso las medidas adecuadas para la corrección de las alteraciones que pudieran producirse.

El Ayuntamiento podrá obligar a la incorporación de nuevas medidas correctoras y podrá incluso denegar la licencia si se considera que el impacto que las obras o la actividad producen en el medio, lo alteran de forma irreversible o inaceptable.

g) La instalación y la actividad deberán tramitarse conforme a lo establecido en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

h) Deberán garantizarse las adecuadas condiciones higiénico-sanitarias y justificarse de forma especial el sistema de depuración de vertidos, almacenaje y eliminación de residuos.

i) El edificio deberá estar dotado de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior. Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las debidas condiciones, el solicitante de la licencia deberá garantizar la implantación o mejora correspondiente.

Zona UR.5. protección de aguas superficiales.

Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas en suelo no urbanizable de los ríos y arroyos del término municipal de Lezo y su correspondiente zona de protección determinada en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, aprobado según Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

Artículo 148. Criterios y objetivos de ordenación.

En general, y para todos los cauces representados en la cartografía, se establece una franja de protección en suelo no urbanizable de 10 metros a cada lado del cauce, medidos a partir de la línea de deslinde.

El criterio general a aplicar, en estas zonas, es el de preservar en la medida de lo posible las condiciones naturales de las márgenes, favoreciendo la conservación de la vegetación de ribera existente, fomentando la recuperación de las márgenes degradadas (por la presencia de escombreras y vertederos o alteradas por encauzamientos u otras obras) mediante la repoblación de las riberas deforestadas y garantizando la calidad de las aguas. Se evitará la ocupación o alteración de los cauces y riberas y se tratará de minimizar los daños derivados de los riesgos naturales.

149. artikulua. Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea.

EAEko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak erregulatzen ditu lur gaineko uren babes gune-rako erabilerak eta jarduerak. Oro har, jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun zona eta polizia guneei eragiten dien jarduerak, edozein lan hasi aurretik, baimena behar dute, izapideak Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroko bulegoetan egin behar direlarik. Ekosistema kontserbatzeko eta inguru-mena hobetzeko jarduerak eta babesteko baso erabilera bultzatuko dira. Erabilera hauen barruan daude ibilguak eta ertzak mantentzeko eta txukuntzeko lanak eta ertzetako landaredia lehengoratzeko lanak, balio naturalak babesteko eta uholde arriskuak gutxitzeko. Gainerako erabilerak EAEko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planarekin bat etorri erregulatuko dira.

Lurzoru kategoria honetan ezin da eraiki, soilik baimenduko dira ibilguen defentsa, ureztatze, ibaiertzen irisgarritasun eta antzekoekin lotutako lanak, bai eta toki tradizional jakin batzuen (zelaiak, etab.) jolas erabilerarekin lotutako oinarriko urbanizazio lanak ere. Ertzetako jabari publikoaren eremuaren aldameneko ortu eta finken itxitura ezin izango da inolaz ere egin material opakoz, landare itxiturak bakarrik baimenduko dira.

Zehaztutako babes eremu horietan debekaturik dago lur naturala aldatuko lukeen edozein esku hartze (eraikinak, instalazioak, edozein eratako eraikuntza, lur euste edo berdintzeak, ...), herri lanei eta azpiegitura instalazioei edo kultur ondarea babesteko ekintzei dagozkienak izan ezik, behar bezala justifikaturik, jakina.

Aipatutako planaren zehaztapen lotesleak dira eta, ondorioz, Araudi honi eransten zaizkio Lurraldearen Arloko Planaren eduki hauek:

- A. Alderdi orokorrak.
- B. Ertzak zonatan eta ibaitartetan banatzea.
- C. Araudi orokorra.
 - C.1. Ubide guztietan aplikatzeko araudia.
 - C.2. Hornidura urtegiak eta ur kaptazioak babesteari buruzko araudia.
 - C.3. Ubideetatik hurbil dauden azpiegiturei buruzko araudia.
- D. Berriazko araudia ingurumen osagaiaren arabera.
 - D.1. Oinarriko araudia.
 - D.2. Lehentasuneko interes naturalistikoko zonetako ertzetarako araudia.
 - D.3. Ondo kontserbatutako landaredia duten ertzetarako berriazko araudia.
 - D.4. Higadura eta lerradura arriskua eta/edo akuiferoen urrakortasuna duten ertzetarako berriazko araudia.
 - D.5. Berreskuratzeko premia duten ertzetarako berriazko araudia.
- E. Uholdeak prebenitzeari eta jarduketara hidraulikoei buruzko berriazko araudia.
- F. Berriazko araudia hirigintza osagaiaren arabera.

Artículo 149. Regulación de la edificación y de los usos.

La regulación de usos y actividades en las zonas de protección de aguas superficiales se remite a las determinaciones del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. En general, cualquier actuación en el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía deberá contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las pertinentes autorizaciones, que deberán ser tramitadas ante las oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua. Se propiciarán en estas zonas las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema y el uso forestal de protección. Estos usos incluirán actuaciones de mantenimiento y limpieza de los cauces y márgenes y de restauración de la vegetación de ribera con fines tanto naturalísticos como de disminución del riesgo de inundación. El resto de usos se regularán conforme al PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

En esta categoría de suelo no se permite la edificación, admitiéndose únicamente obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares, así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.). En ningún caso el cierre de huertos o fincas colindantes con la zona de dominio público de ribera podrá hacerse con materiales opacos, tan sólo se permitirán cierres vegetales.

En las franjas de protección definidas queda prohibida cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalación o construcción de cualquier tipo, contención y explanación de tierras, ...) salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

Son determinaciones vinculantes de dicho plan y se incorporan por lo tanto a la presente Normativa los siguientes contenidos de dicho Plan Territorial Sectorial:

- A. Cuestiones generales.
- B. Zonificación y tramitación de márgenes.
- C. Normativa general.
 - C.1. Normativa de aplicación a todos los cauces.
 - C.2. Normativa sobre protección de embalses de abastecimiento y captaciones de agua.
 - C.3. Normativa sobre infraestructuras próximas a los cauces.
- D. Normativa específica según la componente medio ambiental.
 - D.1. Normativa básica.
 - D.2. Normativa para los márgenes en zonas de interés naturalístico preferente.
 - D.3. Normativa específica para los márgenes con vegetación bien conservada.
 - D.4. Normativa específica para márgenes en zonas con riesgo de erosión, deslizamiento y/o vulnerabilidad de acuíferos.
 - D.5. Normativa específica para márgenes con necesidad de recuperación.
- E. Normativa específica sobre prevención de inundaciones y actuaciones hidráulicas.
- F. Normativa específica según la componente urbanística.

6. KAPITULUA. BALDINTZA GAINJARRIAK. LURZORU POTENTZIALKI KUTSATUAK

150. artikulua. Baldintza gainjarriak.

Deskribatutako guneei gainjarrita, eremu batzuk mugatzen dira IV.1. planoan. Eremu horien xedeak da baimendutako erabilerak eta jarduerak era berezi batean murriztu edo kontrolatu behar diren eremuak adieraztea, ingurumen balioak babesteko. Hortaz, eremu hauek mugatzen dira:

1. Jaizkibel BIL.

Jaizkibel Batasunaren Intereseko Lekuan (ES 2120017) dagoen gunea, Natura 2000 Europako Sarekoa, eta mendiaren iparreko hegala osoa eta hegoaldekoaren zati bat hartzen du. Hiru udalerrik partekatzen duten espazio bat da (Lezo, Pasaia eta Hondarribia), eta hainbat habitat ditu, hala nola kostaldeko itsaslabarretako landare komunitateak, txilardiak eta otardiak, flora espezie bereziak dituzten larreak, ameztiak eta haltzadiak. Lezoko udalerrian BILek okupatzen du hegoaldeko hegalarren zati bat, goiko gailurreraino, eta gehienbat udalaren jabetzako lursailak daude (0,4 Ha-ko lursail pribatu bat izan ezik). Onura Publikoko Menditzat jo da bertako katalogoan. Paraje horietan, batez ere, hainbat pinu espezieren eta espezie exotikoren sailak daude. Dena den, badira landaredi natural eta baliosuko tokiak ere, hala nola, ameztiak, hariztiak edo txilardiak.

Gune horretan aplikatu beharreko irizpideei dagokienez, Natura 2000 Sarean sartzea eragin zuten balio naturalak bermatu nahi dira oro har. Erakunde eskudunak ez ditu oraindik onartu Plan Orokor honetan finkatutako kudeaketa neurriak ordezkaturiko dituztenak. Hala ere, Gipuzkoako Foru Aldundiak idatzi duen Jaizkibel Garrantzi Komunitarioko Lekua Kudeatzeko Planaren zirriborroaren helburua da bertako baso potentzialak leheneratzea (espezie autoktonoen gaztainadiak, hariztiak eta ameztiak) eta espezie exotikoen sailak pixkanaka ordezkatzeko.

Jaizkibel Garrantzi Komunitarioko Lekuan eragin nabarmena izan dezakeen edozein plan edo proiektu, bertako kudeaketarekin zerikusi zuzenik izan ez arren edo beharrezkoa izan ez arren, bakarrik nahiz beste plan edo proiektu batzuekin batera, bertan duen inpaktuaren ebaluazio egoki baten menpe egongo da, aipatutako Jaizkibel Garrantzi Komunitarioko Lekua zaintzeko helburuekin bat etorriz.

2. Akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren gunek.

Lur azpiko akuiferoak edo haiek elikatzen dituzten gunek dira. Kalteberatasun maila altua edo oso altua dute kutsaduraren aurrean, Eusko Jaurlaritzak egindako EAeko Ingurumen Kartografia Sistemaren «Akuiferoen kutsaduraren aurrean duten urrakortasunaren mapa»-ren irizpideen arabera (GESPLAN). Gune hauek Jaizkibelgo hegaletan daude. Txandakutzen dira kalteberatasun altuko eta oso altuko geruzak, eta zerrenda horizontal argia definitzen dute hegalarren oinarritik mendiaren gailurreraino.

Irizpide orokor gisa, eremu horietan ezin izango da lurzura substantzia kutsagarriak isur ditzakeen erabilerarik eta jarduerarik ezarri eta ezta substantzia horiek gorde edo bildu ere. Halaber, akuiferoa kutsa ditzaketen isuriak sortzen ez direla zainduko da bereziki, eta hondakin solidoen zaborteak debekatuko dira. Era berean, etxebizitzetara eta ustiatzegei lotutako arazketa unitateetatik datozen efluenteen infiltrazioa galaraziko da.

CAPITULO 6. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

Artículo 150. Condicionantes superpuestos.

Superpuestas a las zonas descritas se recogen en el plano IV.1 la delimitación de una serie de áreas que tienen por objeto señalar aquellos ámbitos en los que los usos y actividades permitidos deben restringirse o controlarse de manera especial, con el fin de proteger los diferentes valores ambientales. Así, se delimitan las siguientes:

1. LIC Jaizkibel.

Corresponde al área incluida en el Lugar de Importancia Comunitaria Jaizkibel (ES 2120017) perteneciente a la Red Europea Natura 2000, que comprende toda la ladera norte del monte y parte de la ladera sur. Se trata de un espacio compartido por tres municipios (Lezo, Pasaia y Hondarribia) y que presenta una gran diversidad de hábitats, entre los que destacan las comunidades vegetales de acantilados costeros, brezales y argomales, prados con especies de flora singulares así como marojales y alisedas. En el término municipal de Lezo el LIC ocupa parte de la ladera sur hasta la cresta superior, la mayor parte en terrenos de titularidad municipal (excepto una parcela priva de 0,4 hectáreas) y catalogado Monte de Utilidad Pública. Los hábitats que se localizan en este entorno son sobre todo plantaciones forestales de diversas especies de pinos y otras especies exóticas, aunque se conservan algunos enclaves de vegetación natural y valiosa como bosquetes de marojos, robledales o brezales.

En cuanto a los criterios a aplicar en esta zona se establece, de forma general, la conservación de los valores naturales que motivaron su inclusión en la Red Natura 2000. Sin haberse aprobado las medidas de gestión por la institución competente y que se impondrán a las del presente Plan General, el borrador de Plan de Gestión del LIC Jaizkibel elaborado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, establece para esta área la regeneración de los bosques potenciales (marojales, robledales y castañares de especies autóctonas) y sustitución progresiva de las plantaciones de especies exóticas.

Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable al LIC Jaizkibel, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de citado LIC Jaizkibel.

2. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Se corresponde a las áreas que constituyen acuíferos subterráneos o áreas de recarga de éstos y que presenta un muy alto o alto grado de vulnerabilidad a la contaminación, según los criterios del «Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación» extraído del Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV (GESPLAN) elaborado por el Gobierno Vasco. En Lezo estas áreas se presentan en la ladera de Jaizkibel, alternándose las capas de vulnerabilidad alta y muy alta y definiendo una clara franja horizontal desde la base de la ladera hasta la cresta del monte.

Como criterio general se impedirán en dichas áreas los usos y actividades que generen cualquier tipo de vertido potencialmente contaminantes del suelo, así como el almacenamiento de sustancias que pudieran ocasionarlo. También se vigilará de forma especial la posible producción de vertidos que puedan contaminar el acuífero y se prohibirán los vertederos de residuos sólidos. Se impedirá incluso la infiltración de efluentes procedentes de unidades de depuración vinculadas a viviendas y explotaciones.

Eremu horietan erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko lizenzien eskabideekin batera aurkezten diren proiektuek atal espezifiko bat izango dute, non lurpeko akuiferoak babesteko hartu behar diren neurriak egokiak direla justifikatuko den, lanak egiten diren bitartean nahiz erabilera edo jarduera egiten den bitartean.

Nekazaritza eta basogintza jardueretan kontuan izan beharko dira Nekazaritzako lanetan Egoki Jarduteko Kodetik (abenduaren 22ko 390/98 Dekretua, Eusko Jaurlaritzarena) datozen irizpideak herbizidak, fitosanitarioak edo ongaria erabiltzen denean, akuiferoak kutsa ditzaketen dosiak saihestearren.

Eremu horietan simaurtegi, minda hobi, lurperatze hobi eta kutsatzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegitura berriak eraikitzen badira, edukiera eta diseinu neurriak ezarri beharko dira, akuiferoak kutsadurarengandik babestuko direla bermatzearen. Hala, Nekazaritzako lanetan Egoki Jarduteko Kodetik datozen gomendioak jasoko dira, eta ildo horretan 141/2004 Dekretuan (abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen) zehazten diren neurriak bete beharko dira.

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handiko eremutan ganaduari parasitoak kentzeko bahuontziak badaude, iragazgaitzak direla ziurtatu beharko da, bai eta erabilera bakoitzaren ostean hondakin urak jasotzen direla ere.

3. Gune higakorrek edo higatzeko arriskua dutenak.

%30 baino gehiagoko pendizak dituzten guneak dira, Eusko Jaurlaritzak egindako EAeko Ingurumen Kartografia Sistemaren aldapen maparen arabera (GESPLAN). Lurzoruaren higadura eta lur jausi prozesuak pairatzeko joera dute; Jaizkibel mendiko hegal altuan daude udalerrri honetan.

Gune hauetarako irizpide orokor gisa ezarri da zuhaitz eta zuhaixken geruza babestearena, edo zuhaitzak landatzea, landa-redirik ez balitz, higadura fenomenoei aurre egiteko funtsezko neurri gisa. Lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten jarduera guztiak saihestuko dira.

Gune Higakorrek baldintza gainjarriaren menpe dauden eremuetan, neurri babesle eta zuzentzaile hauek hartuko dira kontuan:

— Zuhaitzik gabeko guneak basotuko dira, eta abeltzaintza erabilera xede horren menpe egongo da.

— Baso jarduerak baliabide edafikoen kontserbazioa bermatuko du eta hazkunde ertaineko edo moteleko espezieekin baso berritzea sustatuko da, mozketak eta lur higidurak mugatuko dira, lehentasuna emango zaio eskuz landatzeari eta baso soiltzeari. Hori guztia, beharrezkoak diren baimenen inguruan agintari eskudunak ezarritakoaren kalterik gabe.

4. Korridore ekologikoak.

BIL Jaizkibelen, Gaintxurizketako gainaren eta Gaintxurizketa Errekalde gunearen mugen eta Bixita-Urrileku-Torrejil muinoen (Zubitxo eta Lintzirin erreken ibarretako uren banalerroa definitzen duen kordala) arteko landazabal gune zabal bat da. Korridore honen zati handi bat Eusko Jaurlaritzako Korridore Ekologikoen Sarearen azterketak definitutako indargetze eremuari dagokio, Jaizkibel eta Aiako Harria BILak baltzen dituen. Gune hau zabaldu da udalerraren hegoaldera, pasillo bat eratuz Lezoko herrigunearen eta Sagasti industrial-

Los proyectos que acompañen a las solicitudes de licencia para la implantación de usos y edificaciones en estas áreas, contendrán un apartado específico en el que se justifique la idoneidad de las medidas a adoptar para la protección de los acuíferos subterráneos, tanto durante la fase de ejecución de las obras como durante el desarrollo normal del uso o actividad de que se trate.

En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas, fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento y otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 141/2004 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 la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.

3. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.

Se trata de áreas que presentan pendientes superiores al 30% en base al mapa de Pendientes del Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV (GESPLAN) elaborado por el Gobierno Vasco. Estas áreas son susceptibles de sufrir procesos de erosión del suelo y deslizamiento de tierras. En Lezo se corresponden con la mayor parte de la ladera alta del monte Jaizkibel.

Como criterio general para estas zonas se establece el de mantenimiento de la cubierta arbórea arbustiva, o el de su reforestación en el caso de que se encuentre desprovista de vegetación, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán todas aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

En las áreas que queden afectadas por el condicionante superpuesto Áreas Erosionables, se tendrán en cuenta las siguientes medidas protectoras y correctoras:

— Se potenciará la reforestación de las zonas desarboladas, condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

— Las actividades forestales garantizarán la conservación de los recursos edáficos favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

4. Corredores ecológicos.

Corresponde a una amplia zona de campiña situada bajo los límites del LIC Jaizkibel, el alto de Gaintxurizketa, el área de Gaintxurizketa Errekalde y el cordal de lomas de Bixita-Urrileku-Torrejil (cordal que define la divisoria de aguas de las cuencas de la regata Zubitxo y Lintzirin). Gran parte de este corredor corresponde al área de amortiguación definida por el estudio de la Red de Corredores Ecológicos de la CAE (Gobierno Vasco) que une los LICs Jaizkibel y Aiako Harria. Esta área se ha ampliado hacia la zona sur del municipio confi-

dearen artean, Herriondo ingurunearekin lotzea ahalbidetuz eta era honetan herrigune guztia zerrenda berde batez inguratuz.

Eremu hauetan irizpide orokorra inpaktuak prebenitzea da, eta horretarako, kontserbazioa bultzatu eta, hala dagokionean, ubideak, ibaiertzetako landaredia eta zuhaiztiak leheneratuko dira. Nekazaritza, abeltzaintza eta baso erabilerak dituzten guneak modu positiboan baloratzen dira, baldin eta eremu honen helburuekin bat etorritik ustiatzen baldin badira.

Hauek dira baldintza gainjarri honi lotutako mugak: V. Eranskinean Basogintzako eta Nekazaritzako LAPEk eta EAeko Korridore Ekologikoen Sareak ezarritakoak.

5. Gune akustikoak.

Erabilerak eta jarduerak erregulatzeko, eremu finkatuen eta proposatutako hirigintza garapen berrien ondoriozko erabilera eta jarduerekin lotutako eragin akustikoak aintzat hartu behar dira. Horretako, eta Zaratarri buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legeak eta hura garatzen duen urriaren 14ko 1.367/2007 EDak eratzten duten lege markoaren barruan, Plan Orokorak, Arau Orokor hauen 255. artikuluan ezarritako irizpide eta helburuei jarraiki, gune akustiko mota hauek definitzen ditu:

- Bizitegi erabilerako gune akustikoak.
- Industri erabilerako gune akustikoak.
- Aisialdirako gune akustikoak.
- Osasun eta irakaskuntza erabilerako gune akustikoak.
- Bideen komunikabide sistema orokorra.
- Trenbideen komunikabide sistema orokorra.
- Naturgune lasaiak.

Gune horien mugaketa, oro har, bat dator Planan ezartzen dituen erabilera globaleko guneekin eta IV.1. Planoan dago.

6. Zortasun Aeronautikoak.

A. Zortasun orokorrak.

Donostiako Aireportuko Zortasun Aeronautikoeak eta Donostiako (Gipuzkoa) DVOR eta DME aireko nabigazioa errazteko instalazio irrati-elektrokoak zehaztu egiten dituzte eraikinek (eraikinen antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire egokituko ekipoak, igogailu zuloak, kartelak, elementu apaingarriak, etab. barne), lurzoruaren aldaketek, objektu finkoak (zutoinak, antenak, kartelak, etab.) eta ibilgailuen galiboak gainditu behar ez dituzten altuerak (itsas mailarekiko).

Eraikinen gehienezko altuerak (eraikinen antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire egokituko ekipoak, igogailu zuloak, kartelak, elementu apaingarriak, etab. barne), ezin ditu gainditu Donostiako Aireportuaren eta Donostiako (Gipuzkoa) DVOR eta DME aireko nabigazioa errazteko instalazio irrati-elektroaren zortasunak».

Plan Orokor honetan aurreikusitako instalazioek ezin izango dute kerik, hautsik, lainorik edo bestelako fenomenorik bota Donostiako Aireportuko aireontzientzat arriskutsuak diren mailatan, basa hegaztien babesleku izan daitezken instalazioek barne, Zortasun Aeronautikoei buruzko 584/72 Dekretuaren 10.

gurando un pasillo entre la zona urbana de Lezo y el área industrial de Sagasti para posibilitar la conexión con el entorno de Herriondo y rodeando de esta manera la zona urbana por una banda verde.

En estas áreas el criterio principal es el de la prevención de impactos, promoviendo la conservación y, en su caso, la restauración de elementos de valor conector (regatas, vegetación de ribera, bosquetes). Las zonas de usos agrícolas, ganaderos y forestales se valoran de forma positiva, siempre que su explotación se realice de forma compatible con los objetivos de este ámbito.

Las limitaciones asociadas a este condicionante superpuesto serán la que se establecen a tal efecto para los corredores ecológicos en el Anexo V Red de Corredores Ecológicos de la CAPV del PTS Agroforestal, y en la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad autónoma del País Vasco.

5. Áreas acústicas.

Para la regularización de los usos y actividades, tanto en las áreas consolidadas como en los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos, deben tenerse en cuenta las afecciones acústicas asociadas a las mismas, ya se consideren aisladamente, ya desde el punto de vista de su compatibilidad o posibilidad de convivencia con los entornos respectivos. A tal efecto, y dentro del marco legal que configuran la ley 37/2003 de 17 de noviembre de ruido y el R.D. 1.367/2007 de 14 de octubre que la desarrolla, el Plan General, de acuerdo con los criterios y objetivos establecidos en el art.255 de las presentes Normas Generales, define las siguientes clases de áreas acústicas:

- Áreas acústicas de uso residencial.
- Áreas acústicas de uso industrial.
- Áreas acústicas de ocio.
- Áreas acústicas de uso sanitario y docente.
- Sistema general de comunicaciones viario.
- Sistema general de comunicaciones ferroviario.
- Espacios naturales tranquilos.

La delimitación de dichas áreas coincide, en términos generales, con las zonas de uso global que el Plan establece y se refleja en el plano IV.

6. Servidumbres Aeronáuticas.

A. Servidumbres de carácter general.

Las Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Donostia-San Sebastián y la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa) determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción—incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de air acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.—, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) así como el gálbo de los vehículos.

La altura máxima de las construcciones, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc., no puede superar las las servidumbres del Aeropuerto de San Sebastián y de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa)».

Las instalaciones previstas en este Plan General no podrán emitir humo, polvo, niebla o cualquier otro fenómeno en niveles que constituyan un riesgo para las aeronaves en el Aeropuerto de San Sebastián, incluidas las instalaciones que puedan suponer un refugio de aves en régimen de libertad,

artikuluaren ezarritakoarekin bat etorritik. Bestalde, kontuan hartu beharko dira teilatu eta estalkietan eguzkiaren argiak izan ditzaketen islapenak, eta baita aireontzietako tripulazioari eragozpenak sortu eta lan aeronautikoen segurtasuna arriskuan jar ditzaketen argi iturri artifizialak ere.

Bide azpiegiturek kontuan hartu beharko dituzte zortasun aeronautikoak, eta saihestu beharko dute seinaleek, zutoinek, kartelek edo ibilgailuen galiboak eremu horietan sartzea; izan ere, aireko nabigaziorako seinale irrati-elektrokoetan perturbazioak eragin ditzakete.

Edozein igorle irrati-elektroko edo instalazio irrati-elektroko aeronautikoen ohiko funtzionamendua asaldatu eta erradiazio elektromagnetikoak sor ditzaketen edozein gailu mota instalatu nahi izanez gero, oztopoak mugatzen dituzten eremuak errespetatu arren, baimena eskatu beharko da, 584/72 Dekretuaren 16. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik. Era berean, eta gizarte funtzioaren arabera jabetza eskubideari jarri zaizkion legezko mugak kontuan hartuta, arlo horretan hartutako erabakiek ez dute berekin ekarriko kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

Aerosorgailuak instalatu nahi izanez gero, oso handiak direnez, hauxe bermatu beharko da: Donostiako Aireportuko Zortasun Aeronautikoak eta Donostiako (Gipuzkoa) DVOR eta DME aireko nabigazioa errazteko instalazio irrati-elektrokoaren Zortasun Aeronautikoak errespetatzen dituztela. Gauza bera egin beharko da telekomunikazio azpiegiturak instalatzeko, hala nola, telefonia antenak, mikrouhin lotuneak eta haien funtzionamendua dela-eta plataforma altuetan jarri behar diren gainerako egiturak.

Plangintzaren Araudiko xedapenetan kontraesanik egonez gero, Zortasun Aeronautikoei buruzko xedapenak beteko dira.

Zortasun aeronautikoen mugen ondorioz ezin baldin badira hirigintza plangintzan finkatutako aprobetxamenduak gauzatu, Sustapen Ministerioa eta Aireportuko kudeatzailea ez dira aurkeztu daitezkeen demanden erantzule izango.

B. Lurzoru Urbanizaezineko eremuetarako zortasun partikularrak non lurrak Zortasun Aeronautikoak urratzen dituen.

Lurrak berak Zortasun Aeronautikoen muga-eremuak urratzen dituen edo eremu horietatik gertu dagoenean, ez da baimenduko eraikin, instalazio, lurzoru aldaketa edo objektu finko (zutoinak, antenak, kartelak, aerosorgailuak, etab.) berririk, eta lehendik daudenei ezin izango zaie altuera gehiago eman. Idatzi honen I. Eranskinaren planoetan, lurrak berak Zortasun Aeronautikoak urratzen dituen guneak azaltzen dira. Salbuespen gisa, 1.541/2003 Errege Dekretuak aldatutako Zortasun Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren 7. artikuluekin bat etorritik, baimendu ahal izango dira Zortasun Aeronautikoei ezarritako mugak gainditzen dituzten eraikuntza proiektuak, baldin eta, segurtasun aeronautikoaren agintaritzaren ustez, segurtasuna arriskuan jartzen ez dutela, lan aeronautikoen erregulartasunean eragin handirik izango ez dutela eta eraikinak pantailan behar bezala ikusiko direla egiaztatzen duten azterlan aeronautikoak aurkezten badira.

C. Lurzoru Urbanizaezineko eremuetarako, non lurrak Zortasun Aeronautikoak errespetatzen dituen baina muga-eremuak gainditu daitezkeen:

según lo establecido en el artículo 10 del Decreto 584/72, de Servidumbres Aeronáuticas. Por otro lado, se deben tener en cuenta las posibles reflexiones de la luz solar en los tejados y cubiertas, así como fuentes de luz artificial que pudieran molestar a las tripulaciones de las aeronaves y poner en peligro la seguridad de las operaciones aeronáuticas.

Las infraestructuras viarias deberán tener en cuenta las servidumbres aeronáuticas, evitando que la señalización, postes, carteles, etc., o el gálibo de los vehículos invadan dichas superficies, que podrían provocar perturbaciones en las señales radioeléctricas para la navegación aérea.

La instalación de cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerado las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto en el artículo 16 del Decreto 58472 de Servidumbres Aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua se no generará ningún tipo de derechos a indemnización».

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores debido a sus grandes dimensiones se ha de asegurar que en ningún caso vulneren las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián ni las Servidumbres Aeronáuticas de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa). Lo mismo se ha de aplicar para las infraestructuras de telecomunicaciones tales como antenas de telefonía, enlaces de microondas y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

En caso de contradicción en las disposiciones de la Normativa de Planeamiento prevalecerán las disposiciones relativas a las Servidumbres Aeronáuticas.

En caso de que las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas no permitan materializar los aprovechamientos fijados por el planeamiento urbanístico, el Ministerio de Fomento y el gestor aeroportuario no se considerarán responsables de las posibles demandas.

B. Servidumbres particulares para las zonas de Suelo no Urbanizable en las que el terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas.

En las zonas en que el propio terreno vulnera o se encuentra próximo a las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificación del terreno u objetos fijos (postes, antenas, carteles, aerogeneradores, etc.) o aumentar en altura las existentes. En los planos del Anexo I del presente escrito se representa mediante un tramado las zonas en las que el propio terreno vulnera las Servidumbres Aeronáuticas. Excepcionalmente, conforme al artículo 7 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el Real Decreto 1.541/2003, podrán ser autorizados los respectivos proyectos constructivos que superen los límites establecidos por las Servidumbres Aeronáuticas cuando se presenten estudios aeronáuticos que acrediten, a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica, que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o bien que queden apantallados.

C. Para zonas de Suelo No Urbanizable en las que el terreno no vulnera pero se puedan sobrepasar las superficies limitadoras por construcciones:

Plan Orokor honen IV.1. planoan azaltzen dira Donostiako Aireportuko Zortasun Aeronautikoen muga-eremuen maila-lerroak eta Donostiako (Gipuzkoa) DVOR eta DME aireko nabigazioa errazteko instalazio irratiekin. Lerro eta instalazio horiek zehaztu egiten dituzte eraikinekin (eraikinen antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire egokituko ekipoa, igogailu zuloak, kartelak, elementu apaingarriak, etab. bane) edo egiturak (zutoinak, antenak, kartelak, aerosorgailuek, etab.) gainditu behar ez dituzten altuerak (itsas mailarekiko), segurtasun aeronautikoaren agintaritzaren ustez, segurtasuna arriskuan jartzen ez badute eta lan aeronautikoen erregularitasunean eragin handirik ez badute behintzat, 1.541/2003 Errege Dekretuan xedatutakoarekin bat etorriz.

7. Itsas-lehorreko jabaria eta babes zortasunak.

A. Itsas-lehorreko jabariaren erabilera Kosten 22/88 Legearen III. Tituluan zehaztutakoaren arabera arautuko da.

B. Babes zortasun eremuetako erabilerekin Kosten Legearen 24. eta 25. artikulutan xedatutakoa beteko dute. Hala, eremu horretan baimendutako erabilerekin Autonomia Erkidegoan eskumena duen organoaren baimena izan beharko dute, Kosta Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 1.112/92 Errege Dekretuaren 48.1. eta 49. artikuluetan ezarritakoarekin bat etorriz.

C. Kosten Legearen 27. eta 28. artikuluek, hurrenez hurren, zehazturiko igarobide eta sarbide zortasunak errespetatuko direla bermatuko da, eta 30. artikuluan eragin eremurako zehaztutako baldintzak beteko dira halaber.

D. Kosten Legea indarrean sartu zenean jabari publikoko edo zortasun eremuetan zeuden obra eta instalazioak Kosten Lege horren Aldi Baterako Laugarren Xedapenean zehaztutakoaren arabera arautuko dira beti ere.

E. Kosten Legearen 44.6. artikuluan eta haren Araudiaren kidekoetan zehaztutako baldintzak beteko dituzte saneamendu sareko instalazioek.

F. Uren herri jabariari edo itsas bazterreko jabariari eta horien zorguneei eta polizia guneei eragiten dien jarduerak baimena behar dute, edozein lan hasi aurretik (izapideak Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroko bulegoetan egin behar dira).

8. Azpiegitura orokorretarako lurzoru erreserba.

Hauek dira azpiegitura orokorretarako lurzoru erreserbak: Altamirako biribilgunearen eta Gaintzurizketako gainaren artean N-1 errepidearen bigarren fasea egiteko eta, Lanbarrengo biribilgunearen parean, GI-2638 errepidea eta N-1 errepidea lotzeko beharrezkoak diren lurzoruak erreserbatzeko Plan honetan zaindu eta kontserbatu nahi diren guneak.

Oro har debekatuta dago edozein motako eraikuntzak eta instalazioak ezartzea, Lurzoru Urbanizaezinen berezko jardueren lotutakoak izan arren.

Desegokitzat joko da gaur egun dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak eta baso ustiapenak eustera bideratuta ez dagoen edozein erabilera.

Egungo baserriak edo ustiapen unitateak eta ustiapenari lotuta ez dauden egungo etxebizitzak onartuko dira, baldin eta sailhesbidearen behin betiko trazatuarekin bateragarriak badira.

En el plano IV.1 del presente Plan General se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián y la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea DVOR y DME de Donostia-San Sebastián (Gipuzkoa), las cuales determinan las alturas respecto al nivel del mar que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) o estructura (postes, antenas, postes, aerogeneradores, etc.), salvo que a juicio de la autoridad de seguridad aeronáutica no comprometa la seguridad aérea, ni quede afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, conforme lo dispuesto en el Real Decreto 1.541/2003».

7. Dominio público marítimo - terrestre y servidumbres de protección.

A. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

B. Los Usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1.112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

C. Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

D. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

E. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

F. Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o al marítimo terrestre y sus respectivas zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al comienzo de cualquier trabajo u obra, con las pertinentes autorizaciones, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de la Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua.

8. Reserva de suelo para infraestructuras generales.

Se incluyen como tales, las zonas cuya preservación y conservación se ha previsto en el presente Plan con objeto de constituir reservas de suelo necesarias para la ejecución de la segunda fase de la N-1 entre la rotonda de Altamira y el alto de Gaintzurizketa y el enlace de la GI-2638 con la N-1, a la altura de la rotonda de Lanbarren.

Se prohíbe con carácter general la implantación de construcciones e instalaciones de cualquier tipo aún cuando se vinculen a actividades propias del Suelo No Urbanizable.

Se considerará inadecuada la implantación de cualquier uso no dirigido al mantenimiento de las explotaciones agropecuarias y forestales existentes.

Se admitirán caseríos o unidades de explotación existentes y viviendas existentes no vinculadas a explotación cuando resulten compatibles con el trazado definitivo de la variante.

151. artikulua. Lurzoru potentzialki kutsatuak.

1. Lurzoru potentzialki kutsatuek lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legea eta hura garatzen duten dekretuak eta xedapenak bete beharko dituzte.

Plan Orokorra behin betiko onartu ondoren lurzoru kalifikazioaren inguruan egiten diren aldaketetan, nahitaezkoa izango da lurzoruaren kalitatea deklaratzeko behin betiko onarpenaren aurretik.

2. Gune potentzialki kutsatuei buruzko informazioa IHOBek egindako inbentariotik –EAEko lurzoruan potentzialki kutsagarriak diren ekintzen kokalekuen inbentarioa– dator eta haien kokalekua proiektu honen IV.1 planoan dago.

SEIGARREN TITULUA

URBANIZAZIOAREN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILARI BURUZKO ARAUDIA

152. artikulua. Hirigintzako oztopoak ezabatzea eta betetzeko obligazioa.

Dokumentu hau garatzeko egiten diren plan, Xehetasun Azterketa eta Urbanizazio Proiektu guztiek Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 legeak eta lege hori garatzen duen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak xedatutakora egokitu beharko dituzte euren zehaztapenak.

Kapitulu honetan xedatzen diren urbanizazio elementuen eraikuntza kalitatearen eta zerbitzu mailaren gutxienezko zehaztapenak ere bete beharko dituzte.

153. artikulua. Hiriko bide eta espaloien eraikuntza eta diseinu ezaugarriak.

Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako komunikazio sarea honako ezaugarri hauen arabera egingo da:

1. Ibilgailuentzako galtzaden, espaloien, aparkalekuen, arrapalen, eskaileren eta abarren neurriak kasu bakoitzerako onartutako planetako informazio grafikoan jasotakoak izango dira.

2. Ezaugarriak:

a) Ibilgailuentzako galtzadak:

— Zoladura malgua, G.1-IC errepideen Arauaren arabera.

— Zeharkako sekzioa, erdiko akordio parabolikoa eta muturretarantz gutxienez %2ko malda dituen; ertz erretaren amaiera zona gutxienez 35 cm zabal den hormigoizko zurizkoa izango da.

b) Espaloiak eta oinezkoentzako eremuak:

Espaloia nagusien zoladura udalak adieraziko duen motako baldosa hidraulikoa izango da eta 15 cm-ko granitozko zintarriarekin bukatuko da.

Zorua honela osatuta egongo da kasu guztietan: Ureztapen, profilaketa eta trinkoketa bidez prestatutako zabalgunea, 15 cm-ko zabor legarrezko oinarri azpi granularra eta gutxienez H-150eko 10 cm-ko hormigoizko armatuzko oinarria.

Zeharkako sekzioak %1eko gutxienezko malda izango du galtzadarantz. Oinezkoentzako eremuetan irtegunerik gabeko zoladura jarriko da, batez ere oinezkoen erosotasunerako egokituia, baina onartutako erabileretarako zerbitzuen trafikoarekin ere bateragarria dena.

Artículo 151. Suelos potencialmente contaminados.

1. Los suelos identificados como potencialmente contaminados estarán sujetos a lo dispuesto en la ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y en los decretos y disposiciones que lo desarrollan.

En los cambios de calificación de suelo que se produzcan con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, será preceptiva la declaración de calidad del suelo con anterioridad a la aprobación definitiva.

2. La información sobre las zonas potencialmente contaminadas procede del inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo realizado por IHOBÉ, y su localización se refleja en el plano IV.1 del presente proyecto.

TÍTULO SEXTO

NORMATIVA REFERENTE AL DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 152. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.

Los planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización de todo tipo que se formulen como desarrollo del presente Documento deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla.

Asimismo, deberán cumplir las determinaciones mínimas de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en este capítulo.

Artículo 153. Características constructivas y de diseño de viales y aceras urbanas.

La red de comunicaciones rodadas y peatonales se proyectará de acuerdo a las siguientes características:

1. Las dimensiones de calzadas de rodadura, aceras y aparcamientos, rampas, escaleras, etc. serán las representadas en la información gráfica de los planes aprobados para cada caso.

2. Características:

a) Calzadas rodadas:

— Pavimento flexible según Norma de carreteras G.1-IC.

— Sección transversal con acuerdo parabólico central pendiente mínima hacia sus extremos, con una zona final de la rígora del 2% de anchura mínima de 35 cm. En hormigón blanco.

b) Aceras y áreas peatonales:

El pavimento de aceras principales, será de tipo baldosa hidráulica según tipo a señalar por el Ayuntamiento, rematada con bordillo de granito de 15 cm. de espesor.

El firme estará compuesto por explanada preparada mediante riego, perfilado y compactación, sub-base granular de todo uno de 15 cm. de espesor y base de hormigón armado de 10 cm. mínimo de H-150, en todos los casos.

La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 1% hacia la calzada. En las áreas peatonales se adoptará una pavimentación sin resaltes, dirigida fundamentalmente al confort del tráfico peatonal, aunque compatible con el tráfico rodado de servicios a los usos habilitados.

3. Oinezkoek lehentasuna duten espaloi, pasealeku, berdegune, parke, plaza eta abarretan nahitaez aplikatu beharrekoak izango dira urbanizazioko elementuen diseinuari dagokionez 221. artikuluan aipatutako Lege eta Dekretuko aginduak.

4. Bide berrien proiektuek alternatibean azterketa gehituko dute 183/2003 Dekretuko Eranskinen 4. atalean agertzen den eskemarekin bat etorritik. Bide berriak diseinatzeko orduan honako neurri hauek hartuko dira kontuan:

— Diseinatutako trazadurak hegalean higadura eta ezegonkortasun arriskuak, intereseko landaredia autoktonoaren (haltzadiak, baso mistoa) gaineko, drainatzeko sare naturalaren gaineko eta ahalmen agrológico handieneko lurren gaineko eragina minimizatzen ahalegindu behar du.

— Ibai ibilguen gaineko pasabideko lanak honela diseinatu dira: Estribuak ibai ibilguaren alderdi bakoitzetik ahalik eta urrunen geratzen direla eta pilareak ibilgutik kanpo geratzen direla. Gainera, ibaiertzeko landarearen gaineko eragina ahalik eta txikiena izango da eta ezin izango du inolaz ere gaintitu azpiegituraren zabalera.

— Erreketan zeharkako drainatze lanak egitea beharrezkoa balitz, estalkiaren luzera eta ibilguaren zuzenketa ezinbesteko gutxienezko murriztuko lirateke.

— Paisaian eta jendea bizi den eremuetan izan dezakeen eragina baloratuko da eta behar diren neurri zuzentzaileak ezarriko dira.

154. artikulua. Azpiegitura zerbitzuen guneak eta hodiak.

Hiriko zerbitzu gune eta hodi guztiak lur azpian egongo dira.

155. artikulua. Mantentzea.

Legez laga eta hartutako edo titulartasun publikoko espazioen urbanizazioa kontserbatzeko gastuak Administrazioaren kontura izango dira. Horretarako, zerga bereziak jarri ahal izango dira.

Titulartasun pribatuko espazioen mantentzea, erabilera publikoko zortasuna badute ere, partikularren kontura izango da.

Hala ere, akabera materiala edo zoladura ordezkatu edo aldatu behar denean, udalak ordainduko du kostuaren zati bat, baldin eta partikularrak kalitate bereziko materialak, harriak edo antzekoak jartzen badituzte.

Udalari dagokion zatia «ohiko» material baten eta aukeraturako bereziaren arteko aldea izango da, jartzea sartu gabe.

Udalaren zatiak ez du inoiz materialaren kostuaren %60 gaintuko. Erabilera publikoko zortasuna duten espazio pribatu horien argiztapen gastuak udalaren kontura izango dira. Lurpeko lineen kasuan artikuluko honetako 2. paragrafoan jasotako aplikatuko da.

156. artikulua. Uraren hornidura sarea.

1. Sarearen ezaugarriak:

Maila gisa antolatuko da eta gutxienez 100 m-ko burdinurto nodularrezkoa izango da (kalkuluaren arabera).

Hartune tarteetan diametroak txikiagoak izan daitezke (kalkuluaren arabera) eta dentsitate altuko polietilenoa ere onartuko da. Debeakua dago altzairuzko hodiak erabiltzea.

3. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques, plazas, etc. de utilización peatonal prioritaria será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones de la Ley y Decreto citados en el Art. 221.

4. Los proyectos de nuevos viales incorporarán el estudio de alternativas de acuerdo con el esquema establecido en el apartado 4 del Anexo del Decreto 183/2003. Para el diseño de los nuevos viales se tendrá en cuenta las siguientes medidas:

— El trazado diseñado deberá intentar minimizar los riesgos de erosión e inestabilidad de laderas, las afecciones sobre la vegetación autóctona de interés (alisedas, boque mixto), la red de drenaje natural y los suelos de más alta capacidad agrológica.

— El diseño de las obras de paso sobre los cauces se realizará de forma que los estribos queden lo más alejados posible de cada lado del cauce y sus pilas queden fuera del mismo. Además, se reducirá al mínimo la afección a la vegetación de ribera que, bajo ningún concepto, deberá superar la anchura de la propia infraestructura.

— Si fuera necesario obras de drenaje transversal de regatas, se reducirá la longitud de la cubrición y la rectificación del cauce al mínimo imprescindible.

— Se valorará su posible incidencia sobre el paisaje y la calidad sonora de las zonas habitadas, estableciendo las medidas correctoras que sean necesarias.

Artículo 154. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.

Todas las conducciones y centro de servicios urbanos serán subterráneos.

Artículo 155. Mantenimiento.

Los gastos de conservación de urbanización de los espacios legalmente cedidos y recepcionados o de titularidad pública, correrán por cuenta de la Administración, pudiendo imponerse por ello contribuciones especiales.

El mantenimiento de los espacios de titularidad privada aún cuando estén gravadas por servidumbre de uso público, correrá por cuenta de los particulares.

No obstante, cuando las obras consistan en la sustitución o cambio del material de terminación o solado, el Ayuntamiento correrá con parte de los costos de la operación, siempre que se obligue a los particulares a la colocación de materiales de especial calidad, piedras o similares.

La parte correspondiente al Ayuntamiento será la de la diferencia en el costo entre un material «habitual» y el especialmente elegido, sin incluirse la colocación.

En ningún caso, la parte del Ayuntamiento, superará el 60% del costo del material. Los gastos de alumbrado de estos espacios privados con servidumbre de uso público, correrán por cuenta del Ayuntamiento. En el caso de los tendidos subterráneos será de aplicación lo recogido en el párrafo 2º del presente artículo.

Artículo 156. Red de abastecimiento de agua.

1. Características de la red:

Se proyectará con una disposición mallada y será de fundición dúctil de al menos 100 m (según cálculo).

En los tramos de acometida los diámetros podrán ser menores (según cálculo), admitiéndose también el polietileno de alta densidad. Se prohíbe la utilización de tuberías de acero.

Euri uren sarerako hustubideak jarriko dira sare berriko puntu baxuetan eta bentosak puntu altuetan edo behar diren tarte horizontaletan (500 m).

Sare Orokorra diseinatzean, kontuan hartuko da suteetako ur harguneen eragina, eta gertuen dauden bi ur harguneak erabili beharko balira, horietako bakoitzaren ur emaria gutxienez 1.000 l/min izango litzateke bi orduz, eta espaloi gaineko presioa gutxienez 10 M-ko ur zutabekoa.

2. Sare ezarpenak:

Hornidura hodiak, ahal izanez gero, espaloien azpian eta estolderia mailaren gainetik jarriko dira.

Gutxienez 0,60 m estali beharko da espaloien azpian eta 1,00 m bidegurutzean azpian.

Pasabide horiek hormigoiarekin indartuko dira eta kutxatila pasabideak hodiak igarotzekoarekin.

3. Ur harguneak eta sute ahoak:

— Udalak homologatutako modeloekin bat datozen ur harguneak (60 mm-ko ahoa dutenak) jarriko dira 50 m-tik behin.

— Homologatutako modeloen arabera sute ahoak ere jarri beharko dira, bat hektarea bakoitzeko, ibilgailuak erraz sar daitezkeen lekutan eta gehienez 200 m-ko tartearekin.

100 mm-ko motakoak izango dira, izozteei eta ekintza mekanikoei aurre egiteko prestatutakoak. Hiru irteera dituen zutabea amaituko dira: Bat 100 mm-ko diametroarekin eta beste biak 70 mm-koarekin.

— 100 mm-ko diametroa duen irteerak Storz modeloko errakorea izan behar du eta 70 mm-koek Barcelona modelokoa (UNE 23.400-80 arauaren arabera).

Sute aho bakoitzak bere hodia izan beharko du sarera konektatzeko, eta horren diametroak eta konektatuko den sare atalak berdinak izan behar dute. 100 metroan behin, gutxienez, juntura elastikoa duen ataka moduko ixteko balbula izango dute eta behar bezala seinalezatu behar dira, «Suteen aurkako babesa eta borroka. Seinaleztapena.» UNE 23-003-81 arauaren arabera.

— Su hartzeko arrisku berezia duten industriek hornidura propiorako ur biltegia izango dute, beren ezaugarrien arabera 2 orduko autonomia duena.

4. Sareko beste elementu batzuk.

— Kutxatilik hormigoizkoak izango dira, eta bideen azpian jarri behar badira, hormigoizko armatuzkoak izango dira; burdinur-tuzko tapak izango dituzte, eta bideetan jarri behar badira, horiek ere sendotu egin beharko dira eta Udalak xede horretarako aukeratutako errotulua izango dute idatzita.

— Beharrezkoa denean, berotan galbanizatutako burdinur-tuzko zatiak izango dituzte.

— Ainguraketak jarriko dira ukondoetan eta aldapa ataletan, eta 100 mm-tik gorako diametroa izan beharko dute, lurra- ren bultzada pasiboa kontuan izan gabe.

— Eraikin edo lur zati bakoitzerako hargunea (boladun balbula) lurzoru publikoan kokatutako kutxatila erregistragarri jarriko da beti.

— Kontagailuak gune zentralizatu batean jarriko dira, udal zerbitzuak erraz irits daitezkeen leku batean.

Se dispondrán desagües a la red de pluviales en los puntos bajos de la nueva red y ventosas en los altos, o tramos horizontales donde se necesite (500 m.).

En el diseño de la Rede General, se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo de 1.000 l/min., durante dos horas, y con una presión mínima de 10 M de c.d.a. sobre la acera.

2. Implantaciones de la Red:

Las tuberías de abastecimiento se situarán preferentemente bajo las aceras y por encima del nivel de alcantarillado.

El recubrimiento mínimo será de 0,60 bajo las aceras y de 1,00 M. bajo los cruces de calzadas.

Estos pasos irán reforzados con hormigón y los pasos de arquetas con pasa tubos.

3. Bocas de riego e hidrantes de incendios:

— Se dispondrán bocas de riego (con boca de 60 mm.), que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada 50 m.

— Asimismo se deberán colocar hidrantes de incendios, de acuerdo con los modelos homologados, en la proporción de 1 por cada H., situados en lugares que dispongan de acceso rodado adecuado, y separados un máximo de 200 m.

Serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: Una salida de 100 mm. y dos de 70 mm.

— La salida de 100 mm. de diámetro deberá disponer de racor modelo Storz y las de 70 mm. tendrá racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el tramo de red, al que se conecte iguales, como mínimo, a 100 mm., dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta con junta elástica y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 «Protección y lucha contra incendios. Señalización.».

— Las industrias con especial riesgo de incendio dispondrán de depósito de autosuministro en caso de incendio, con una autonomía de 2h. en función de sus características propias.

4. Otros elementos de la red.

— Las arquetas serán de hormigón, que se armará bajo viales, con tapas de fundición que, de igual modo, serán reforzadas en los viales, y llevarán inscrito el rótulo que al efecto haya adoptado el Ayuntamiento.

— En los casos en que sean necesarios, llevarán partes de fundición galvanizados en caliente.

— Se dispondrán anclajes en codos y tramos de pendiente, debiéndose dimensionar los mismos, a partir de 100 mm. de diámetro, sin contar con el empuje pasivo del terreno.

— La acometida (válvula de bola) a cada edificio o parcela se ubicará siempre en una arqueta registrable emplazada en suelo público.

— Los contadores se dispondrán en una batería centralizada, que se emplazará en un lugar fácilmente accesible para los Servicios Municipales.

5. Xedatutako araukiko aldaketak:

Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoi esplizituak emanaz gero, artikulua honetan xedatutako baldintzen gaineko aldaketak onartu ahal izango dira. Horretarako, nahitaezkoa izango da udal zerbitzu teknikoaren aurretiazko txostena.

157. artikulua. Saneamendu sarea.

1. Sarearen tipologia:

Saneamendu sareak sistema banatzailea izan behar du. Hala ere, berriro urbanizatzeko lanetan, hondakin urak batera husteko unean uneko soluzioak onartu ahal izango dira salbuespen gisa; betiere, ur garbien emari handiak ur beltzen sarera isuri gabe.

Eraikin berrien kasuan, barne saneamendu sistema banatzailea jarri behar da, eraikina kokatuta dagoen eremuko sare mota kontuan hartu gabe.

Bi sareek kutxatila banatan amaitu beharko dute, lursailaren barnean eraikigarriak ez diren lurretan, eta hortik egingo dira udaleko sarerako harguneak, berezita.

2. Sarearen ezaugarriak:

Sare Orokorreko hodi guztiak 300 mm-ko diametroa izango dute gutxienez. Ur hornidurarako hoditeria baino beherago egongo da sarea, eta gutxienez 1 m estalita. Galtzadaren azpitik igaroko balitz, hormigoiarekin indartu beharko litzateke.

Kutxatila hormigoizkoak izango dira, «in situ» aurrefabrikatutakoak. Burdinurtuzko tapak izango dituzte; udalak xede horretarako aukeratutako errotulua idatzita izango dutenak. Ur beltzen sarean eta sare bateratuetan estankokoak izango dira. Gutxienezko sekzioa 80 x 80 cm-koa izango da karratuak badira eta 80 cm-ko diametrokoa biribilak badira.

3. Xedatutako araukiko aldaketak:

Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoi esplizituak emanaz gero, artikulua honetan xedatutako baldintzen gaineko aldaketak onartu ahal izango dira. Horretarako, nahitaezkoa izango da udal zerbitzu teknikoaren aurretiazko txostena.

158. artikulua. Energia elektrikoaren hornidura sarea.

Banaketa linea guztiak (goi tentsioak eta behe tentsioak) lur azpikoak izango dira, hiriguneetan eta industrialdeetan beharrezkoa den 30 kv-ko zirkuitu paraleloak barne.

1. Sarearen ezaugarriak:

Egoerarik okerreanean, eroaleen eta eraikin edo eraikuntzetako puntu irisgarrien artean 5 m-ko distantzia egongo da, gutxienez.

Lur azpiko kanalizazioa 0,80 m-ko sakoneran egongo da goiko aldean. Zementuzko hodiak izango ditu: 10 cm-ko diametroko hodiak behe tentsiorako eta 15 edo 20 cm-koak goi tentsiorako; 13,2 kv-koa, zementuzko edo PVCzko junturak dituena, 110 mm-ko diametrokoa behe tentsiorako eta 160 mm-ko diametrokoa goi tentsiorako. Hareazko azpia izango dute eta material bereko 20 cm-ko estaldura.

— Goi tentsioa eta behe tentsioa lineak zanga berean egongo dira.

— Erakunde eskudunek finkatutako baldintzak bete beharko ditu, eta, zehazki, behe tentsioa Araudi Elektronikoko MI-B.T.-006 Agindu Osagarrian xedatutakoa.

5. Variaciones respecto a las normas establecidas:

Excepcionalmente y por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual sería preceptivo informe previo de los servicios técnicos municipales.

Artículo 157. Red de saneamiento.

1. Tipología de la red:

La red de saneamiento será de sistema separativo. En las obras de reurbanización, podrán, sin embargo, admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales, evitándose, en todo caso, la acometida a la red de aguas fecales de caudales importantes de aguas limpias.

En todo edificio de nueva construcción, con independencia del tipo de red existente en el área donde el mismo se sitúe, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo.

Ambas redes terminarían en sendas arquetas situadas en el interior de la parcela en suelo no edificable, desde donde se efectuarán las acometidas, por separado, a la red municipal.

2. Características de la red:

Todas las conducciones de la Red General serán de un diámetro mínimo de 300 mm. La red irá a un nivel inferior al de la conducción de abastecimiento de agua, con un recubrimiento mínimo de 1,00 m. Si discurriera bajo la calzada quedará dotada del refuerzo de hormigón necesario.

Las arquetas serán de hormigón, prefabricado «in situ», con tapas de fundición que llevarán inscrito el rótulo que al efecto haya adoptado el Ayuntamiento, la red de fecales y las que sean unitarias serán estancas. La sección mínima será de 80 x 80 cm. si son cuadradas y de 80 cm. de diámetro si son circulares.

3. Variaciones respecto a las normas establecidas:

Excepcionalmente por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en el presente artículo, para lo cual será preceptivo el informe previo de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 158. Red de suministro de energía eléctrica.

Todas las conducciones (de A.T. y B.T.) de distribución han de ser subterráneas, incluida la derivación necesaria de 30 kv. en las zonas urbanas, incluidas las industriales.

1. Características de las redes:

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores y los puntos accesibles de los edificios o construcciones será de 5 m.

La canalización subterránea quedará a una profundidad de 0,80 m en su parte superior y estará compuesta por tubería de cemento de 10 cm. de diámetro para B.T. y 15 ó 20 para A.T. 13,2 kv. con las juntas recibidas de cemento ó PVC de 110 mm. de diámetro y 160 mm de diámetro respectivamente. Irán sobre cama de arena y recubrimiento de 20 cm. de este material.

— Las conducciones de A.T. y B.T. irán en la misma zanja.

— Deberá cumplir las condiciones impuestas por los Organismos competentes, y en concreto lo indicado en la Instrucción Complementaria MI-B.T.-006, del Reg. Electrónico de B.T.

2. Transformazio zentroak:

Konpainiaren premien arabera, Plan Orokorrean edo garapen plangintzan adierazitako lekuetan jarriko dira, abonatu ezberbitzua emateko. Lur azpikoak izango dira eta sarbide errazekoak, edo eraikuntzen edo elementuen barruan egongo dira, kota aldeagatik hori egiteko aukera dagoenean, behintzat.

3. Aireko lineak.

Aireko lineak lurzoru urbanizaezinean, parke eolikoetan edo antzekoetan instalatzeko, ingurumeneko erakunde eskudunaren aurretiazko baimena beharko da, belatz handiaren eremu sentikorren gainean eraginik ez duela izango bermatzeko. Lurperatu behar ez diren aireko lineak egokitu egin beharko dira hegaztiekin errazago ikus ditzaten.

159. artikulua. Argiteria publikoaren sarea.

1. Sarearen tipologia:

Argiteria publikoaren sarea lurpekoa izango da urbanizazio berriko eremu guztietan. Halaber, gaur egun aireko linea duten eremuak berriro urbanizatzen badira, xedapen hau nahitaezkoa izango da.

2. Zerbitzu mailak:

Hiriko bide nagusietan, zerbitzuko gutxieneko batez besteko argiztapena 15 lux-ekoa izango da eta gutxieneko uniformetasun faktorea 0,30ekoa.

Gainerako bide, plaza, oinezkoentzako zona, lorategi eta abarretan, batez besteko argiztapena 15 lux-ekoa izango da eta uniformetasun koefizientea 0,30ekoa.

Argiak goi presioko sodio lurrunezko lanparak izango dira eta mota, berriz, kasu bakoitzean erabaki beharrekoa.

Obra zibila NTE-IEE arauan aurreikusitakoarekin bat etorriko da eta behe tentsioko Araudi Elektrikoko Agindu Osagarrian xedatutakora egokituko da.

160. artikulua. Gas naturalaren hornidura sarea.

1. Banaketa sarea lurpekoa izango da jartzen den eremu guztietan eta bere ezaugarriek indarreko araudiaren eskakizunak beteko dituzte.

2. Finka bakoitzeko hargune orokorretik kontsumo puntuetara doazen goranzko kanalizazio bertikalak barruko patioetatik edo hodian kutxatik (aireztatua eta irisgarria) joango dira beti; behar bezala ezkutatuta geratzen badira soilik onartuko da eraikinaren kanpoko fatxadaren jartzea (hala nola, esekilekuen barruan, sareta baten atzean, aireztatutako kaxa baten barruan, edo beste moduren batean, fatxadaren egitura behar bezala integratzen badira).

161. artikulua. Telefonía sarea.

Dokumentu hau behin betiko onartzen denean, nahitaez lurpekoa izan beharko du urbanizazio berriko eremu guztietan. Halaber, gaur egun aireko linea duten eremuak berriro urbanizatzen badira, zerbitzuaren konpainia titularrak xedapen hau bete beharko du nahitaez.

Konpainia hornitzaileak finkatutako kalitate eta araudi eskakizunak eta xedapenak bete beharko ditu sare horrek.

162. artikulua. Beste sare batzuk.

Zanga berean aurreikusi beharko dira gas naturalaren etorkizuneko hartuneetarako hodiak, baita 110 cm-ko diametroko lau (4) hodi ere, telekomunikazioetarako edo udalak egoki irizitako beste erabilera batzuetarako.

2. Centros de transformación:

Se dispondrán según necesidad de la compañía para dar servicio a sus abonados en los lugares designados en el P.G. o en el planeamiento de desarrollo. Deberán ser subterráneos, de fácil acceso o quedar integrado dentro de las edificaciones o elementos que por su diferencia de cotas así lo permitan.

3. Tendidos aéreos.

La instalación de tendidos aéreos en suelo no urbanizable, parques eólicos o similares exigirá la previa autorización del organismo ambiental competente a fin de garantizar la ausencia de afecciones sobre el área sensible al halcón peregrino. Los tendidos aéreos existentes que no deban ser soterrados deberán acondicionarse para que resulten más fácilmente visibles para las aves.

Artículo 159. Red de alumbrado público.

1. Tipología de la red:

La red de alumbrado público será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización. Asimismo será obligatoria esta disposición en la reurbanización de aquellas en las que la conducción sea aérea en la actualidad.

2. Niveles de servicio:

En las vías urbanas principales, la iluminancia media mínima de servicio será de 15 lux y el factor de uniformidad mínima 0,30.

En el resto de viales, plazas, zonas peatonales, jardines, etc., 15 lux de iluminación media y 0,30 su coeficiente de uniformidad.

Las luminarias serán de lámpara de vapor de sodio de alta presión y el tipo a determinar según cada caso.

La obra civil se adecuará a lo previsto en la norma NTE-IEE y se ajustará a lo establecido en la Instrucción Complementaria del Reglamento Eléctrico de B.T.

Artículo 160. Red de abastecimiento de gas natural.

1. La red de distribución será subterránea en todas las áreas en las que se instale, y sus características responderán a las exigencias de la normativa vigente.

2. Las canalizaciones verticales ascendentes desde la acometida general de cada finca hasta los diversos puntos de consumo discurrirán siempre por patios interiores o por caja de conducciones (ventilada y accesible); tan sólo en el caso de que quede convenientemente enmascarada se admitirá su implantación en fachada exterior del edificio (dentro de toldaderos, tras una celosía, dentro de caja ventilada, etc. u otras soluciones que se integren convenientemente en la composición arquitectónica de la fachada).

Artículo 161. Red de telefonía.

Desde la aprobación definitiva de este Documento será subterránea obligatoriamente en todas las áreas de nueva urbanización, siendo asimismo obligatoria esta disposición en la reurbanización de aquellas en que la conducción sea aérea en la actualidad, por cuenta de la compañía titular del servicio.

Las características de esta red responderán a las exigencias y disposiciones de calidad y Normativa establecidas por la compañía suministradora.

Artículo 162. Otras redes.

Deberán preverse en la zanja común los tubos de espera para futuras acometidas de gas natural y cuatro (4) tubos de 110 cm. de diámetro para telecomunicaciones u otros usos que el Ayuntamiento estime oportuno.

ZAZPIGARREN TITULUA

INGURUMENA BABESTEARI BURUZKO ARAU
OROKORRAK

SARRERA

Ingurumena Babesteko Arau Orokorrak dira jarraian finkatutako artikuluetan zehaztutakoak eta balio handieneko natur baliabideak zaintzeko Neurri Orokorrak eta balio handieneko natur baliabideak zaintzeko Neurri Babesle eta Zuzentzaile Orokorrak, Ingurumenaren Eraginaren Baterako Ebaluazioaren «6.3. artikuluan eta II. Eranskinean finkatutakoak, hurrenez hurren.

I. KAPITULUA. HONDAKIN UREN KONTROLA

163. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.

Hondakin urak erabiltzerakoan, tratatzerakoan, ezabatzerakoan eta zaintzerakoan bete behar diren baldintza sanitarioak eta teknikoak zehaztea eta osatzea da sail honen helburua. Halaber, urak erabiltzeko eta aprobetxatzeko oinarriak zehaztu nahi dira, ekologi ingurumena ez kaltetzeko, oreka naturalari ez eragiteko eta naturaren autoarazketa ahalmena ez gainditzeko.

Lezoko udalerriko erabilera guztietako eraikinek Saneamendu Sarera bideratu beharko dituzte beren isuriak. Isurpen horrek eta isuritako uren kalitateak ordenantza honetako xedapenak bete beharko dituzte.

Landa ingurunearen ustiapen jardueretan diharduten instalazioek –bizitegirako erabilera osagarria barne– banakako saneamendu irtenbideak hartu ahal izango dituzte (hobi septikoak, araztegi txikiak, etab.).

164. artikulua. Oinarrizko definizioak.

— Hondakinen isurpena. Hondakin materia solido, likido edo gaseoso oro –hozketa urak barne–, fabrikazio edo industri jarduera batetik edo natur baliabideak ustiatzetik, berreskuratuzetik edo prozesatuzetik lortuak.

— Industri jarduera. Udaleko saneamendu sarera industri hondakinak isurtzen dituen establezimendu edo instalazio oro.

— Hondakin urak. Etxebizitzetatik, merkataritza eta industri instalazioetatik eta instalazio sanitario, komunitario edo publikoetatik datozen ur erabiliak, saneamenduko instalazio publikoetan onartzen direnak.

— Etxeko hondakin urak. Elikagaiak prestatuzetik, egostetik eta maneiatuzetik datozen hondakin likidoak osatzen dituzte, baita etxeko komunetan edo aurreko paragrafoan adierazirik beste edozein instalaziotan sortutako giza gorozkiak edo antzeko materialak ere.

— Industrietako hondakin urak. Aipatu diren instalazioetatik datozenak dira, establezimenduaren berriazko prozesuen ondorioz sortutako hondakinak daramatzatenak, eta, oro har, aurreko definizioan aipatu ez direnak.

— Euri ur hondakinak. Edozein prezipitazio naturalekin batera edo horren ondoren eta ondorioz gertatzen direnak.

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS GENERALES DE
PROTECCIÓN AMBIENTAL

INTRODUCCIÓN

Forman parte de las presentes Normas Generales de Protección Ambiental, las determinadas en el articulado que a continuación se define y las Medidas Generales dirigidas a conservar los recursos naturales más valiosos y las Medidas Protectoras y Correctoras Generales dirigidas a conservar los recursos naturales más valiosos, establecidas en el artículo 6.3 del ECIA y en el Anexo II respectivamente.

CAPITULO 1. CONTROL DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 163. Objetivos y ámbito de aplicación.

El objeto de esta Ordenanza será determinar y completar las condiciones técnico sanitarias a las que han de ajustarse el uso, tratamiento, eliminación y vigilancia de las aguas residuales, concretando las bases para que la utilización y aprovechamiento de las aguas se efectúe sin perjuicio del entorno medioambiental ni la alteración del equilibrio natural, evitando sobrepasar la capacidad de autodepuración de la naturaleza.

Todos los edificios del término Municipal de Lezo, cualquiera que sea su uso, tendrán que conducir sus vertidos a la Red de Saneamiento. El citado vertido y calidad de las aguas vertidas tendrán que acomodarse a las prescripciones de la presente ordenanza.

Las instalaciones dedicadas a actividades de explotación del medio rural incluido el uso residencial complementario, podrán optar por soluciones de saneamiento individualizadas (fosas sépticas, pequeñas depuradoras, etc).

Artículo 164. Definiciones básicas.

— Vertidos residuales. Toda materia residual sólida, líquida o gaseosa, incluyendo las aguas de refrigeración, resultantes de una actividad manufacturadora o industrial o del desarrollo, recuperación o procesamiento de recursos.

— Actividad industrial. Cualquier establecimiento o instalación que descargue vertidos industriales a la Red de Saneamiento en el Municipio.

— Aguas residuales. Son las aguas utilizadas que, procedentes de viviendas e instalaciones comerciales, industriales, sanitarias, comunitarias o públicas son admitidas en las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

— Aguas residuales domésticas. Están formadas por los restos líquidos procedentes de la preparación, cocción y manipulación de alimentos, así como excrementos humanos o materias similares producidas en las instalaciones sanitarias de las viviendas o cualquier otra instalación de las reseñadas en el párrafo anterior.

— Aguas residuales industriales. Son las procedentes de las instalaciones ya mencionadas y debidas a los procesos propios de la actividad del establecimiento llevando la presencia de restos consecuencia de los mismos y, en general, diferentes de los citados en la anterior definición.

— Aguas residuales pluviales. Son las producidas simultánea o inmediatamente a continuación de cualquier forma de precipitación natural y como resultado de la misma.

165. artikulua. Hondakin uren saneamendua.

Aurreko artikulua ezartzearen ondorioz zehazten denaz gain, arau hauek xedatzen dira.

1. Araztu gabeko hondakin urak ur ibilguetara eta itsa-sertzetara isurtzea debekatua dago, eta horiek egungo edo etorkizuneko saneamendu sarera isuriko dira arazteko, beharrezkoa balitz, aurretik tratatuz.

Horretarako, aplikagarriak izango dira, hodi biltzaileen sarerako isurpenen baldintzak erregulatzeko, Udalak, Gipuzkoako Aldundiko Ingurumen Sailak, Añarbeko Uren Mankomunitateak eta beste erakunde eskudun batzuek amandako xedapenak, eta, betiere, bete egin beharko dira haiek finkatutako egungo baldintzak edo aipatutako erakundeek etorkizunean eman ditzaketen isurpen baldintza zorrotzagoak.

2. Inguruan ur beltzen saneamendu sarerik ez duten lur-zoru urbanizaezinetako eraikinek hondakin urak arazteko instalazio gokiak izan beharko dituzte.

Lezoko udalerrarenak diren Jaizkibelgo lur sail guztietan, debekatua dago beren toxikotasunagatik edo konposizio kimiko edo bakteriologikoagatik lurpeko urak kutsa ditzaketen isuriak sor ditzakeen jarduerarik ezartzea.

a) Etxebizitzetarako eta tradiziozko nekazaritza eta arrantza ustiapen familiarretarako eraikinetako saneamenduko instalazioek hobi septiko edo putzu baliokide bat (Emscher, Imboff edo antzekoren bat) eta bakterio iragazki bat izango dituzte. Arazketaren efluenta lurrean infiltra daiteke, baita ur ibilguren batera isuri ere, ezarritako baldintzak betez. Lurrean infiltratzea onargarria izan dadin, ur freatikoa ez kutsatzea bermatu beharko da, eta material iragazlez beteriko edo hodi porotsuz hornituriko zanga bidez egingo da.

Hobi septikoen tipologia, dimentsionaketa eta eraikuntza diseinua Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak «Gune bakartuetako hondakin uren tratamendu sistemak» argitalpenean adierazitako irizpideei egokitu zaitzkie.

b) Etxebizitzetarako edo nekazaritza eta arrantza ustiapen familiarretarako ez diren eraikinetan beharrezkoak diren instalazioen proiektua egin beharko da, eta Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isuriak indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen baldintzetara egokitzea bermatzeko.

Nekazaritza ustiapenretarako erabiltzen diren eraikinak badira, ustiapeneko hondakinak biltegitratzeko eta ezabatzekeo sistemen proposamen zehaztua aurkezteko eskatuko da, eta puntu hauek kontuan izan beharko dira, gutxienez:

* Simaurtegien eta txiza putzuen kokapena, ur ibilguetatik urrun. Horretarako, kontuz ibili beharko da kare harrizko zonetan, lurpeko urak kutsa ez daitezten.

* Urtean ustiapenean sortzea aurreikusten den hondakin solido edo/eta likidoen kopurua, abere espezieen arabera.

* Deposituetako hondakinak biltegitratzeko aurreikusitako epea.

* Aurreikusitako epean hondakinak behar bezala biltegitratzeko proposatutako simaurtegi eta txiza putzu motak eta horien edukierak. Horiek eraikitzekeo paramentu guztiak iragazgaitzak izango dira, biltegitratutako simaurrak iragaz ez daitezten.

Artículo 165. Saneamiento de aguas residuales.

Se establecen las siguientes normas, independientemente de lo que a resultas de la aplicación del artículo anterior se determine.

1. Se prohíben los vertidos de aguas residuales no depuradas a los cursos de agua o al litoral, debiendo acometerse los mismos, previo tratamiento si fuese necesario, a la red de saneamiento actual o futura para su posterior depuración.

A tal efecto, serán de aplicación las disposiciones que establezcan Ayuntamiento, el Departamento de Medio Ambiente de la Diputación de Gipuzkoa, Mancomunidad del Añarbe y otros organismos competentes, regulando las condiciones de vertido a la red de colectores y, en cualquier caso, respetando las condiciones establecidas actualmente por los mismos u otras futuras condiciones de vertido más severas emitidas por los organismos citados.

2. Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades deberán estar provistas de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas.

En la totalidad de los terrenos de Jaizkibel pertenecientes al municipio de Lezo, se prohíbe la implantación de actividades potencialmente productoras de vertidos que por su toxicidad o su composición química o bacteriológica resulten susceptibles de contaminar las aguas subterráneas.

a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán de una fosa séptica o pozo equivalente (Emscher, Imboff, o similar) 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 adecuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

* Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.

* Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación en función de las especies de ganado.

* Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos de los depósitos.

* Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestas para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto. En la construcción de los mismos se proyectarán impermeables todos los paramentos para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados.

* Simaurrak ezabatzeko proposatzen den modua, betiere ingurumena kutsatzen ez duten sistemak erabiliz. Simaurrak ustiapeneko lurretan isuri behar badira, hektarea eta urteko gehieneko dosi onargarria 30 m³ simaurrekoa izango da; isurpena egiteko nahikoa lur sail ez badago, irtenbide alternatiboak proposatuko dira. Proposamenik balego, Udalak ebatziko luke: Zuzena balitz, onartu egingo luke, eta zati osatu gabeak edo okerrak betetzeko edo zuzentzeko eskatuko lioke jabeari; aldiz, ukatu ere egin lezake, horren helburuak lortzeko eraginik gabea edo desegokia irudituz gero.

* Lurpeko urak kutsa ditzaketen hondakinak sor ditzaketen berariak adierazitako erabilerak ezartzeko —esaterako, nekazaritza eta arrantza instalazio baimenduak edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoak—, beharrezkoa da dokumentazio eranskin bat aurkeztea lizentzia eskaerarekin batera, adierazitako arriskuaren aurrean proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatzeko.

166. artikulua. Isurpenen erregimena.

1. Xedapen orokorrak:

— Aurreikusitakoaren arabera, saneamendu sare orokorrera isuri behar diren hondakin urak sortzen dituzten jarduera guztiek (industri eta zerbitzu jarduerak) sare horretako erabilera baldintzak bete beharra daukate. Horrek ez ditu salbuesten indarrean dagoen Uren eta Ur Ibilguen Poliziari buruzko araudia eta etorkizunean horiek garatzeko edo ordezkatzeko onar daitezkeen legezko xedapenak betetzetik.

— Artikulu honetan zehaztutako baldintzak betetzen dituen efluenta —etxe eta industrietako jarduerak sortua— udaleko hondakin uren (ur beltzak eta grisak) sare orokorrera isuriko da. Beraz, estalkietako, urbanizazioetako eta hodiak jarritako erre-kastoetako urak jasoko ditu soilik euri uren sareak.

— Beren erabilera eta lizentzia fiskala dela-eta industri jardueratzat jotakoez gain, erabilera hauek ere ordenantza honi dagozkion xedeetarako industri jardueratzat hartuko dira: Kaietan biltegiatzea, kargatzea eta deskargatzea eta industri jarduera gisa edo, zentzu hertsian esanda, ekoizpen jarduera gisa tipifikatu ezin den eta isurpen kutsatzaileak sor ditzaketen beste edozein erabilera edo zerbitzu publiko edo pribatu (zabor-tegiak, etab.).

— Isuritako hondakinak ordenantza honetan eskatutako kalitate mailen arabera egokitzeko, ordenantza honetan isurpen baldintzak betetzen ez dituzten urak sortzen dituzten jarduerak Udalaren baimena beharko dute aurretratatamenduak, arazketak eta, horrela badagokio, ezabatzeko sistemak instalatzeko (ezartzeko), hedatzeko, aldatzeko eta lekuz aldatzeko.

Jardueraren titularrak arduratuko da ordenantza honetako eskakizunak betetzeko beharrezkoak diren instalazioak eraikitzeaz, ustiatzeaz eta mantentzeaz.

Etxekoak ez diren hondakin urak isur ditzaketen industriako enpresen edo beste erabilera batzuen jarduera lizentziarekin batera, Isurpenen Udal Baimena eskatu beharko zaio Udalari, eta kasu bakoitzean beharrezkoa den informazioa eman beharko zaio isuritako hondakin urak zer motatakoak diren ebatzatzeko.

* Modo de eliminación de los estiércoles que se propone, utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen contaminaciones ambientales. A estos efectos, en el caso de que el destino de los estiércoles sea el de ser vertidos en las parcelas de terrenos propios de la explotación, se considerará como dosis máxima admisible la de 30 m³. de estiércol por Ha. y año; si no se dispone de terrenos suficientes para el vertido, se concretarán las soluciones alternativas a adoptar. A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuado o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

* La implantación de usos expresamente autorizados susceptibles de producir residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condiciona a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, de la justificación de la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 166. Régimen de vertidos a la red de saneamiento.

1. Disposiciones Generales:

— Todas las actividades que generen aguas residuales que, a tenor de lo previsto, deban ser vertidas a la red general de saneamiento, están obligadas a dar cumplimiento a los condicionados de uso de la citada red, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre Policía de Aguas y Cauces y por las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en desarrollo o sustitución de éstas.

— El efluente de actividades domésticas e industriales que cumpla con las condiciones fijadas en este artículo, se incorporará a la red general municipal de aguas residuales (aguas negras y grises). La red denominada de pluviales, queda reservada, por lo tanto, para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización, así como la de regatas entubadas.

— Serán considerados como actividades industriales a los efectos de las presente ordenanza, además de los considerados como tales por su actividad, licencia fiscal, etc., el almacenamiento, cargas y descargas en muelles y cualquier otro uso o servicio, público o privado, que no siendo tipificable como actividad industrial o de producción propiamente dicha, pudiera dar lugar a vertidos contaminantes (vertederos, etc.).

— Las actividades cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido establecidas en esta Ordenanza, requerirán para su instalación (implantación), ampliación, modificación y traslado, la aprobación por parte del Ayuntamiento de los pretratamientos, depuración, y en su caso eliminación, necesarios para descargar sus vertidos con los niveles de calidad exigidos por esta ordenanza.

Correrá a cargo del titular de la actividad, la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiera lugar con objeto de satisfacer las exigencias de esta ordenanza.

Con la licencia de actividad de empresas industriales o de otros usos que puedan generar aguas residuales de naturaleza no doméstica, se solicitará obligatoriamente al Ayuntamiento el correspondiente Permiso Municipal de Vertidos, aportando la información precisa en cada caso para poder evaluar la naturaleza de las aguas residuales resultantes.

Horiek horrela, eta egokitzat jotako aholkuak jaso ondoren, Udalak isuri guztiak edo batzuk debekatu edo baimenduko ditu, finkatutako zehaztapenekin, mugekin eta baldintzekin bat etorri.

Sare Orokorra lotu aurretik, eraikuntzaren kanpoaldean, lurzoru publikoan, kontrolerako kuxteta bat jarri beharko da, hermetikoa eta giltza normalizatua duena, beharrezkoak eta komenigarriak irizten diren efluentearen hartuneak eta entseguak egin ahal izateko.

Oro har, industria edo jarduera publiko edo pribatu baten hondakin urak kolektoreen sare publikora isuri ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Biltzailea garbitzeaz eta mantentzeaz arduratzen diren langileak elementu kaltegarrietatik babestea; esaterako, gas, ke eta lurrunetatik.
- b) Obra zibila babestea, eztanda, korrosio, sedimentu eta abarrek eragin ditzaketan kalteetatik.
- c) Ur zikinen araztegiaren funtzionamendu ona kaltetu dezaketan substantziak kentzea (produktu toxikoak).
- d) Kutsadura kargak (emaria eta kalitatea) ez ditu gaindituko amaierako araztegiaren funtzionamendu eraginkorraren ahalbideak.

2. Debekaturiko isuriak.

Debekatuta dago Europako Ekonomia Erkidegoko arautegiaren 1. taldeko substantzia kutsatzaileak isurtzea hondakin urak husteko sare orokorrera, bai eta, nolana ere, ondoren adierazten diren konposatu eta material guzti hauek ere (ez da sailkapen zehatza, eta ondorio berdineko edo antzeko ondorioari taldean bildu dira):

a) Nahasketa leherkorak: Beren izaeragatik eta kopuruegatik, suteak edo leherketak eragin ditzaketan likidoak, solidoak edo gasak; berez nahiz beste substantzia batzuekin elkartzean. Sareak husten duen lekuan leherketa neurgailu baten bidez egindako bi neurketak ez du inoiz adierazi behar beheko lehertze mugaren %5 baino balio handiagorik, eta behin egindako neurketa batek ez du gainditu behar muga horren %10.

b) Hondakin solido edo likatsuak: Estolderiaren fluxuan buxadurak eragiten dituzten edo eragin ditzaketan edo hondakin uren sistemaren funtzionamendu onean eragin dezaketan hondakin solido edo likatsuak.

Hauek dira debekatutako materialak (ez dira guzti-guztiak azaltzen): Koipeak, animalien hesteak eta ehunak, simaurra, hezurak, larruak edo karnatak, erraiak, odola, lumak, errautsak, zepak, hondarrak, kare hila, harri edo marmol zatiak, metal zatiak, beira, lastoa, txirbilak, belar ebakinak, trapuak, aleak, lupulua, paper hondakinak, egurrak, plastikoa, mundruna, asfalto hondakinak, erregaiak edo olio lubrifikatzaileak (edo antzekoak) prozesatzetik sortutako hondakinak, eta, oro har, 1,5 cm baino gehiagoko solidoak, horien tamaina eta lixibiatua edozein delarik ere.

c) Koloreztatutako materialak: Hondakin urei gehitzean, araztegi orokorretako tratamendu prozesuan garbitu ezin den kolorazioa ematen duten likidoak, solidoak edo gasak; hala nola, lakak, pinturak, bernizak eta tintak.

d) Hondakin korrosiboak: Saneamendu sarean edo araztegietan korrosioa eragiten duten likidoak, solidoak edo gasak, baita urarekin erreakzionatu eta produktu korrosiboak sortuzaketen substantzia guztiak ere.

A la vista de lo cual, y previos los asesoramientos oportunos, el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar todos o parte de los vertidos con sujeción a los términos, límites y condiciones que procedan.

Previo a la conexión con la Red General, deberá situarse una arqueta de control en el exterior de la edificación, en suelo público, hermética y con llave normalizada, para poder efectuarse las tomas y ensayos del efluente que se estimen oportunas y convenientes.

En términos generales, para autorizar el vertido de las aguas residuales de una industria, o actividad pública o privada asimilable, a la red pública de colectores deberá ser garantizado el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Defensa del personal encargado de la limpieza y mantenimiento del colector, frente a gases, humos, vapores y otros elementos que puedan resultar perniciosos.
- b) Defensa de la obra civil de los peligros de explosión, corrosión, sedimentos, etc.
- c) Eliminación de sustancias que puedan perturbar el normal funcionamiento de la estación depuradora (productos tóxicos).
- d) Carga de contaminación (caudal y calidad) que no sobrepase las posibilidades de funcionamiento eficaz de la estación depuradora final.

2. Vertidos prohibidos.

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales de sustancias contaminantes incluidas en el grupo nº 1 de la Normativa de la C.E.E. y, en cualquier caso, de todos los compuestos y materiales que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que, por razón de su naturaleza y cantidad, sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en el punto de descarga de la red, deben dar valores superiores al 5% del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar en 10% el citado límite.

b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: Grasa, tripas o tejidos de animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, sangres, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. En cualquiera de sus dimensiones y lixiviatos.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloración que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras generales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

e) Hondakin erradiaktiboak: Bizitza ertaineko edo kontzentrazioko hondakin erradiaktiboak edo isotopoak, instalazioetan kalteak eragin ditzaketenak eta/edo mantentze lanetako langileentzat arriskutsuak direnak.

f) Materia kaltegarriak eta substantzia toxikoak: Solidoak, likidoak edo gasak, baldin eta berez edo beste hondakin batzuekin nahastuta herritarrei arazoren bat sortzen badiete, edo araztegi edo kolektore sarearen mantentze lanetako langileentzat arriskutsuak badira.

Halaber, debekatuta dago produktu horiek guztiak biltegi-ratzea proiektu honek hartzen duen eremu guztian, baita garraiatzea ere, ibilgailu egokietan eta dagokion udal baimenarekin egin ezean.

3. Isurpen onartuak.

Hondakin urak isurtzean, gehieneko aldiuneko kontzentrazio onargarriak organismo eskudunak edo eskudunek finkatutakoak izango dira.

4. Isuriak neurtzea eta zehaztea.

Kutsatzaileak izan daitezkeen industri eta/edo zerbitzu jardueren karga kutsatzailea zehazteko, gailu hauek instalatu eta udaleko zerbitzu teknikoan edo administrazio eskudunaren esku jarri beharko dituzte:

a) Lagin hobia edo kutxeta. Bere hondakin isurpenen kandola bakoitzean lagin hobi edo kutxeta irisgarri bat jarri beharko du jarduera bakoitzak, trabarik gabea eta urari beheiti kokatua, sarerako isurpenaren aurretik, ahal bada jabetzatik kanpo eta lurzoru publikoan. 120 mm-ko arbastu sareto bat izango du sarerako irteeran.

Jarduera ezartzeko proiektuko planoetan behar bezala zehaztu beharko da putzuaren eta horren gailu osagarrien kokapena, identifikatu eta horien errolda egiteko.

b) Ur emarien neurketa. Lagin putzu bakoitzak isurketak neurtzeko isurtegi bat izan beharko du, Parshall motakoa edo antzekoa, hondakin emaria zehazteko erregistroa eta totalizatzaile bat dituena. Kontsumitutako uren bolumena eta isurpen uren bolumena antzekoak badira, kontadore bakoitzeko ur emariaren irakurketa eta neurketa hondakin emariak neurtzeko erabili ahal izango da; bildutako uren jatorria putzua edo beste iturriren bat bada ere, hondar emaria neurtzeko zeharkako formularen bat erabili ahal izango da.

c) Laginak. Laginak hartzeko hainbat teknika erabiliko dira, egin beharreko zehaztapenaren arabera. Inoiz gainditu ezin diren gehieneko kontzentrazioen kasuan, aldiuneko neurketa egingo da eguneko edozein ordutan; hondakin karga kutsatzaileen balioen kontzentrazio ertain adierazgarrietan, neurketak orduro egingo dira, proportzionalki emarian integratuak eta isurpen garaian hartuak. Isuriaren kopuru adierazgarria zenbatesteko gutxieneko eskakizunak administrazioak zehaztuko ditu industria interesdunarekin bat, eta egokituz jotakoan berrikusi ahal izango dira. Beren tamaina eta/edo kutsaduragatik adierazgarriak izateaz gain, hondakin uren eta isurpen bolumenen ezaugarrietan gorabehera handiak dituzten industrietan laginak hartzeko aparatu automatiko bat eduki beharra daukate, emariarekiko proportzionala dena eta urte osoan zehar analisiak egiten dituen.

d) Aurretratamendua. Banaka edo taldean hondakin isurien aurretratamenduak egiten dituzten legez eraturako banakako edo taldeko aurretratamenduak badaude, lagin putzu bat

e) Desechos radioactivos: Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentración, tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por interacción con otros desechos, puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o Estaciones Depuradoras.

Asimismo se prohíbe el almacenamiento de éstos productos en todo el ámbito objeto del presente proyecto, así como el transporte siempre que no se realice mediante vehículos adecuados y el oportuno permiso municipal.

3. Vertidos tolerados.

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en los vertidos de aguas residuales serán las establecidas por el organismo u organismos competentes en la materia.

4. Medición y determinación de vertidos.

Las actividades industriales y/o de servicios potencialmente contaminantes habrán de instalar y poner a disposición de los Servicios Técnicos Municipales o de la Administración competente, a efectos de determinación de la carga contaminadora, los siguientes dispositivos:

a) Pozo o arqueta de muestras. Cada actividad estará obligada a colocar en cada albañal de descarga de sus vertidos residuales una arqueta o pozo de muestras de fácil acceso, libre de cualquier interferencia y localizado aguas abajo antes de la descarga a la red, a ser posible fuera de la propiedad y en suelo público. Irá dotado en su salida hacia la red de una rejilla de desbaste de 120 mm.

En el proyecto de implantación de la actividad deberá de especificarse debidamente en los planos la situación del pozo y de aparatos complementarios para su identificación y censo.

b) Aforamiento de caudales. Cada pozo de muestras habrá de contener un vertedero aforador, tipo Parshall o similar, con un registro y totalizador para la determinación exacta del caudal residual. Si los volúmenes de agua consumida y los volúmenes de agua de descarga fueran aproximadamente los mismos, la medición de lectura del caudal de agua por contador podrá ser utilizada como aforamiento del caudal residual, también si la procedencia del agua de captación es de pozo u otras fuentes, podrá habilitarse una fórmula indirecta de medición del caudal residual.

c) Muestras. La técnica en la toma de muestras variará según la determinación a realizar. Para concentraciones máximas que no puedan ser superadas en ningún momento, la medición será instantánea y tomada a cualquier hora del día; para concentraciones medianas representativas de valores de cargas residuales contaminadoras, las mediciones serán cada hora, integradas proporcionalmente al caudal y tomadas durante el período de las descargas. Los requerimientos mínimos para calcular la cantidad representativa del vertido serán concretados por la Administración de acuerdo con la industria interesada y podrán revisarse cuando se crea oportuno. Aquellas industrias que por su dimensión y/o contaminación sean significativas y que además tengan grandes fluctuaciones en las características de sus aguas residuales y volúmenes de vertidos tendrán necesidad de un aparato de toma de muestras automático proporcional al caudal y con análisis durante todo el año.

d) Pretratamiento. En el caso de existir pretratamientos individuales o colectivos legalmente constituidos que, particularmente o colectivamente, realicen pretratamientos de los ver-

ezarri beharko da araztutako efluenteen irteeran. Putzuak puntu honetako a) atalean aipatutako baldintza eta eskakizunak beteko ditu.

5. Ikuskapena eta zainketa.

1. Kutsatzaileak izan daitezkeen isuriak sortzen dituen instalazio (jarduera) baten titularra behartuta dago hauek egitera, administrazioak onetsiriko eskumeneko pertsonen aurrean:

a) Ikuskariei beren funtzioa betetzeko beharrezkotzat jotzen dituzten instalazio ataletarako sarbidea uztea, aurretik jakinarazi beharrik gabe.

b) Beharrezkoak diren neurketak, zehaztapenak, entseguak eta egiaztapenak egiteko ekipo eta tresneriaren muntaia egiten uztea.

c) Ikuskariei enpresak autokontrolerako erabiltzen duen tresneria ikuskatzen ikustea, batik bat emariak neurtzekoak eta laginak hartzekoak, analisiak eta egiaztapenak egin ahal izateko.

d) Beren funtzioak gauzatzeko eta betetzeko erraztasun guztiak ematea ikuskariei.

2. Ikuskapenaren emaitza aktan jasoko da, hiru aletan, eta hau adierazi beharko da:

a) Isurien historiaren laburpena azkeneko ikuskapenaz geroztik. Ikuskariaren iritzi, enpresak bere isurpenak kontrol eraginkorraren pean dituen ala ez adieraziko da.

b) Hartutako laginak eta horien motak.

c) Aurreko bisitaldietako ikuskapenetan adierazitako behin-behineko hutsuneak zuzentzeko, industrialariak egin dituen aldaketak eta hartu dituen neurriak, baita horien eragin-kortasunaren balorazioa ere.

d) Ikuskapenean hautemandako anomalia berriak eta ego-kitzat jotako ohar gehigarri guztiak.

3. Instalazioaren titularrari edo ordezkariari ikuskapenean egotea eskatuko zaio, eta, unea iritsitakoan, baita akta sinatzeko ere.

Enpresa ados ez balego ikuskapenean egindako irizpenekin, balioztatzeekin edo iritziekin, dagokion erreklamazioa aurkeztu ahal izango du udalaren aurrean, zerbitzu teknikoaren aurretiko txostena aztertu ondoren, dagokion ebazpena eman dezan.

6. Programak eta inbentarioa.

Udaleko edo administrazio eskuduneko zerbitzu teknikoek isurpen baimenen erregistroa egin beharko dute hondakin isuriak identifikatzeko eta erregulatzeko.

167. artikulua. Isurien ordenantza ez betetzea.

Isurien araudi honetako xedapenak urratzen badira, dagokion isunak ezartzeaz gain, udal administrazioak edo, horrela badagokio, administrazio eskudunak, neurri hauetakoren bat edo batzuk hartu ahal izango ditu, arau haustearen eraginak ezabatze eta legaltasuna berrezartzeko:

a) Oker egindako isurpen lanak eta aurretratamendu instalazioetako lanak bertan behera uztea.

b) Arau hausleari errekerimendua egitea, adierazten den epean, oker egindako obra eta instalazioetan lizentziako baldintzetara edo araudi honetako xedapenetara doitzeko beharrezko zuzenketak egiteko.

vertidos residuales, habrá de instalarse a la salida de los efluentes depurados un pozo de muestras con las mismas condiciones y requisitos mencionados en el apartado a) de este punto.

5. Inspección y vigilancia.

1. El titular de una instalación (actividad) que genere vertidos residuales potencialmente contaminantes estará obligado ante el personal facultativo acreditado de la administración a:

a) Facilitar a los inspectores, sin necesidad de comunicación previa el acceso a aquellas partes de la instalación que consideren necesaria para el cumplimiento de su función.

b) Facilitar el montaje del equipo y el instrumental que se precise para realizar las mediciones, determinaciones, ensayos y comprobaciones necesarias.

c) Permitir a los inspectores el acceso a los instrumentos que la empresa utilice con la finalidad de autocontrol, especialmente aquellas para el aforamiento de caudales y toma de muestras, para realizar los análisis y comprobaciones.

d) Proporcionarles cualquier facilidad para el ejercicio y cumplimiento de sus funciones.

2. El resultado de la inspección se hará constar en acta, levantada por triplicado, donde se deberá reflejar:

a) El resumen del historial de los vertidos desde la última inspección consignando a juicio del inspector sobre si la empresa mantiene bajo control eficaz la descarga de sus vertidos.

b) Las tomas y tipos de muestras realizadas.

c) Las modificaciones introducidas y las medidas adoptadas por el industrial para corregir las eventuales deficiencias señaladas por la inspección en visitas anteriores, con una valoración de su eficacia.

d) Las posibles nuevas anomalías detectadas en la inspección y todas las observaciones adicionales que se estimen oportunas.

3. Se invitará al titular de la instalación o persona delegada a que presencie la inspección y firme, en su momento, el acta.

En el caso que la empresa estuviera disconforme con los dictámenes, apreciaciones y juicios formulados por la inspección, podrá presentar la oportuna reclamación al Ayuntamiento, a fin que éste, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes, dicte la resolución que proceda.

6. Programas e inventario.

Los Servicios Técnicos Municipales o de la Administración competente, deberá elaborar un Registro de Permiso de Vertidos con objeto de identificar y regular las descargas de vertidos residuales.

Artículo 167. Incumplimiento de la ordenanza de vertidos.

En el caso de vulneración de las disposiciones de la presente Normativa de Vertidos y con independencia de la imposición de las multas procedentes, la Administración Municipal o la competente en su caso, con la finalidad de suprimir los efectos de la infracción y restaurar la situación de legalidad, podrá adoptar alguna o algunas de las medidas siguientes:

a) La suspensión de los trabajos de ejecución de las obras de acometida o de instalación de pretratamientos indebidamente realizados.

b) El requerimiento al infractor para que, en el término que al efecto se señale, introduzca en las obras e instalaciones realizadas las rectificaciones precisas para ajustarlas a las condiciones de la licencia o a las disposiciones de esta Normativa.

c) Arau hausleari errekerimendua egitea, finkatzen den epean, oker egindako obra eta instalazioak lehen bezala uzteko, oker eraiki edo instalatu den guztia eraisteko eta, horrela bada-gokio, egindako kalteak konpontzeko.

d) Beharrezko neurri teknikoak ezartzea, erabiltzaileak isurpen baimenean jasotako mugapenak betetzea bermatzeko eta efluente anomalarik ez isurtzeko.

e) Instalazioetan neurri zuzentzaile zehatzak hartzea, ordenantza honetako arauak ez hausteko, eta, horrela badago-kio, baita, administrazioak finkatutako epean, dagokion proiektua idaztea ere.

f) Instalazioak ixtea edo zigilatzea, teknikoki edo ekono-mikoki ezinezkoa bada dagozkion neurri zuzentzaileen bidez araua betetzea.

g) Estolda sarera isurpenak egiteko baimena iraungitzea, baldintzak behin eta berriz eta itsukeriaz hautsi badira.

h) Udal instalazioetan, horiei loturiko obretan edo udal ondareko edozein ondasunetan eragindako kalteak ordaintzea.

i) Isurpen tasa aldatzea, eragindako egoerara egokitzeko, dagokion ordenantza fiskalaren arabera.

2. KAPITULUA. ATMOSFERA INGURUNEAREN BABESA

168. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.

Kutsadura atmosferikoa eta hirugarren batzuei eraginiko eragozpenak eta kalteak ahalik eta txikienak izan daitezzen, uda-lerri honetako igorpen iturriek (keak, hautsa, gasak eta usainak igor ditzaketen instalazioak —finkoak eta mugikorrak—, ibilgai-luak, establezimenduak eta jarduerak) bete beharreko baldin-tzak erregulatzen ditu arau sail honek, beren izaera eta titularta-suna edozein delarik ere —publikoa edo pribatua—.

169. artikulua. Gasak, lurrinak, keak, hautsa edo gandua sortzen dituzten jarduerak.

1. Xedapen orokorrak:

Gas, lurrin, ke, hauts eta gandu emanazioak sortzen dituzten jarduerak egiten diren lokalak behar bezala egokitu beharko dira, eta industri ustiapenetako barne esparruko emanazio horien gehieneko kontzentrazioek ezin izango dituzte gainditu Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduko II. Eranskinak eta 1971ko martxoaren 9ko Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Nagusiak ezarri-tako kopuruak.

Gandua eta emanazio gogaikarriak edo usaintsuak sor ditzaketen lanak egokitutako lokaletan egin beharko dira, horiek kanpora heda ez daitezzen. Neurri hori nahikoa ez bada, lokal horiek guztiz itxita egon beharko dute, eta tximini edo bera-riazko hodi bidezko kanporako aire ebakuazioa izan beharko dute.

Kanporatutako ke edo gasek ezin izango dute metro kubi-koko 0,25 gramo hauts baino gehiago eduki. Instalazioa edo-zein tamainatakoa izanda ere, isuritako hauts kopuruak ezin izango ditu 100 kg/h gainditu. Adierazitako bi mugetatik murriztaileena aplikatuko da, autonomia erkidegoko edo esta-tuko legeriak xedaturikoa errespetatuz, betiere.

e) El requerimiento al infractor para que, en el plazo que se fije, proceda a la reposición de las obras e instalaciones indebidamente efectuadas a su estado anterior, a la demolición de todo aquello indebidamente construido o instalado y a la reparación en su caso de los daños ocasionados.

d) La imposición al usuario de las medidas técnicas necesarias que garanticen el cumplimiento de las limitaciones comprendidas en el permiso de vertido, evitando los efluentes anómalos.

e) La introducción de medidas correctoras concretas en las instalaciones para evitar el incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza y la redacción en su caso, del proyecto correspondiente dentro del plazo que fije la Administración.

f) La clausura o precinto de las instalaciones en caso de que no sea posible, técnica o económicamente, evitar la infracción mediante las oportunas medidas correctoras.

g) La caducidad del permiso del vertido a la red de alcantarillado en el caso de contumacia en el incumplimiento de sus condiciones.

h) El resarcimiento de los daños o perjuicios ocasionados a las instalaciones municipales, obras anexas o a cualquier otro bien del patrimonio municipal que haya resultado afectado.

i) La modificación de la tasa de vertido para adaptarla a la situación producida, de acuerdo con la ordenanza fiscal correspondiente.

CAPITULO 2. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ATMOSFERICO

Artículo 168. Objetivos y ámbito de aplicación.

La presente sección normativa regula las condiciones que deben reunir los focos emisores (instalaciones fijas, móviles, vehículos, establecimientos y actividades susceptibles de producir humos, polvo, gases y olores) en este término municipal, cualquiera que sea su índole y titularidad, pública o privada, para conseguir que sea mínima la contaminación atmosférica y las molestias y perjuicios producidos a terceros.

Artículo 169. Actividades en las que se originen gases, vapores, humos, polvo o vahos.

1. Disposiciones Generales:

Los locales que alojen actividades que originen emanaciones de gases, vapores, humos polvo o vahos estarán convenientemente acondicionados, de forma que las concentraciones máximas de las aludidas emanaciones en el ámbito interior de las explotaciones industriales no sobrepasen las cifras que figuran en el Anexo II del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la Ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo de 9 de marzo de 1971.

Las operaciones susceptibles de desprender vahos, emanaciones molestas u olorosas deberán efectuarse en locales acondicionados a fin de que no trasciendan al exterior. Cuando esta medida sea insuficiente, deberán estar completamente cerrados, y con evacuación de aire al exterior por chimeneas o conductos específicos.

Los humos o gases evacuados al exterior no podrán tener más de 0,25 gramos de polvo por metro cúbico. Cualquiera que sea la importancia de la instalación, la cantidad de polvo emitida no deberá sobrepasar los 100 Kg/hora. De las dos limitaciones establecidas regirá en todos los casos la más restrictiva, sin perjuicio de lo que establezca la legislación autonómica o estatal.

Hautsa sortzen edo igortzen duten jarduerak egiten diren lokalak erabat garbi eduki beharko dira beti, eta hautsa jalki ohi den lekuak maiz ekortuko dira, aurretik hezetuz, edo leku horietan txirbila edo sustantzia higroskopikoak botaz –adibidez, kaltzio kloruroa–. Hautsa atzitzeko gailu bat izango dute, eta hautsa atmosferara igorri aurretik araztu egin beharko da, horren materia eseki kopurua murrizteko.

Eraispen obretan eta hautsa sortzen duten obra guztietan, dispersioa gutxienekora murrizteko beharrezko neurriak hartuko dira, eta horiek behar bezala zehaztuko dira proiektuan.

Lan horiek emanazio narritagarriak edo toxikoak sortzen badituzte, guztiz itxiriko lokal batean egingo dira, presio txikiagoa izango du, gasik edo produkturik irten ez dadin. Kanpora atera aurretik, araztu egingo da, laginak hartzeko erregistroko kontzentrazioa Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduan lan girako adierazitako kopuruaren bikoitza baino txikiagoa dela bermatzeko, eta adierazitako ezaugarriak dituen tximiniatik egingo da kanporatzea.

Ordenantza hauetan erregulatutako instalazioetan eta jardueretan, atmosfera askera kanporatutako gasek ezin izango dute hauts asko utzi horma edo lurretan.

Besteak beste, hautsa eta gandua sor ditzaketen gailu guztiek –esaterako, xehamakinak eta birringailuek– bilketa gailuak izango dituzte horiek ingurunean ez hedatzeko, eta ezin izango dira aurretik araztu gabe atmosferara kanporatu. Hautsek edo gas erregaiek sua hedatzeko bektore gisa ez jarduteko beharrezko neurriak hartu beharko dira.

2. Errekuntza instalazio finakoak.

I. Erregai erabilgarriak.

1. Errekuntza foku finakoak ke arazketa gailu eraginkorrik ez badu eta 20 kg/h baino gutxiago kontsumitzen badu, abuztuaren 23ko 2.204/1975 Dekretuko IX. Eranskinean definituriko etxeko erabileretarako eta berokuntzarako ikatz begetalak, coke eta 1. kalitateko ikatzak erabili ahal izango dira.

2. Erregai foku finakoetan, erabilitako erregaiak aipatu berri den dekretuan aurreikusirikora egokitu beharko dira, eta horien erabilera ordenantza honetan zehazten den moduan arautuko da.

3. Ezin izango da hondakinik erre (etxekoak, industrietaoak edo edozein jatorritakoak) arazketa instalaziorik eta udalaren aurretiko baimenik ez badu.

II. Eska daitezkeen baldintzak.

1. Errekuntza instalazioek eta finkatutako errekuntza fokuek errekuntza osoa lortzeko behar diren ezaugarri teknikoak bete beharko dituzte, erabiltzen den erregai motaren arabera.

2. Horretarako, beharrezko neurriak hartu behar dira errekuntza foku finakoak behar bezala funtzionatzen ari direnean kutsatzaileen isurpen mailak otsailaren 6ko 833/1975 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritako mugen barruan egoteko.

3. Keen opakotasunari dagokionez, Ringelmann eskalako 1 zenbakiaren parekoa edo hori baino txikiagoa izango da, eta 2 zenbakira iritsi ahal izango da pizte eta karga garaietan; horiek 10 minututik beherako iraupena izango dute, eta ordu-

Los locales donde se realicen actividades sujetas a producción o emanación de polvo deberán mantenerse en condiciones de constante y perfecta limpieza, barriendo con la frecuencia necesaria las partes expuestas a la deposición de polvo, previa humidificación con agua, o extensión de serrín o sustancias higroscópicas tales como cloruro cálcico. Se les dotará de dispositivo de captación de polvo y éste no podrá ser evacuado a la atmósfera sin una depuración previa para reducir así el contenido de materia en suspensión.

En obras de derribo y en todas aquellas actividades que originen producción de polvo, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la dispersión al mínimo posible, especificadas debidamente en el proyecto.

Cuando las citadas operaciones originen emanaciones irritantes o tóxicas, tendrán que efectuarse en un local completamente cerrado, con depresión a fin de evitar la salida de los gases o productos. Su evacuación al exterior se efectuará con depuración previa que garantice que su concentración en el registro de toma de muestras sea inferior al doble de las cifras permitidas en el ambiente de trabajo que figuren en el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y por la chimenea de las características indicadas.

En todas las instalaciones y actividades reguladas en estas Ordenanzas será exigible que los gases evacuados a la atmósfera libre no puedan originar depósitos apreciables de polvo sobre paredes o tierras.

Los aparatos de trituración, pulverización o cualquier dispositivo que pueda producir polvo, vahos, etc., debe estar provisto de dispositivos de recogida que impidan que puedan dispersarse en el ambiente y no podrán ser evacuados a la atmósfera sin previa depuración. Cuando se trate de polvo o gases combustibles, deberán adoptarse las necesarias precauciones para impedir que actúen como vectores de propagación del fuego.

2. Instalaciones fijas de combustión.

I. Combustibles utilizables.

1. Podrán utilizarse carbones vegetales, coke y carbones de la calidad núm. 1 para calefacción y usos domésticos definidos en el Anexo IX del Decreto 2.204/1975 de 23 de agosto, sin dispositivo efectivo de depuración de humos, en focos fijos de combustión de consumo inferior a 20 Kg/h.

2. En los focos fijos de combustión, en cualquier caso, los combustibles utilizados deberán ajustarse a aquello que se prevé en el citado Decreto y su utilización será regulada en la forma que se especifica en esta Ordenanza.

3. No podrán quemarse residuos de ninguna clase (domésticos, industriales o de cualquier origen) sin instalación de depuración y sin previa autorización municipal.

II. Condiciones exigibles.

1. Los focos fijados de combustión y las instalaciones en las cuales se efectúe la combustión deberán reunir las características técnicas precisas para obtener una combustión completa de acuerdo con la clase de combustible que se utilice.

2. Las medidas tomadas al efecto han de ser suficientes para que durante la marcha normal de los focos fijos de combustión los niveles de emisión de los contaminantes estén dentro de los límites fijados en el Anexo IV del Decreto 833/1975 de 6 de febrero.

3. En cuanto a la opacidad de los humos, deberá ser en todo caso igual o inferior al número 1 de la escala de Ringelmann y podrá llegar al número 2 en los períodos de encendido y carga, cuya duración será inferior a 10 minutos y

bete baino gehiagoko tartea egongo da batetik bestera. Industri zonetako isuriak salbuespena dira, eta aipatu berri den Dekretuko IV. Eranskinean adieraziriko mugak ezarriko zaizkie.

III. Kanporatze hodiak.

1. Keak, gandauak, lurrinak eta beste efluente kutsatzaile batzuk —edozein jatorri izanik ere— hodi edo tximini bidez kanporatu beharko dira.

2. Beren ezaugarriak direla-eta erakunde eskudunak debekatutako gasik, kerik edo gandurik ezin izango da isuri estolde-riara.

3. Kanporatze hodiak eta tximiniak:

Etxebizitza eraikinetako, egoitza kolektiboetako edo merkataritza egoitzetako etxeko instalazioen eta berokuntza instalazioen edo ur bero sanitarioa sortzeko zentralizatutako instalazioen tximiniek indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoan ke hodie buruz finkatutako eraikuntza irizpideei jarraitu beharko diete.

Kanporatu beharreko produktuen korrosioarekiko erresistenteak edo inerteak diren materialekin egin behar dira tximiniak eta horiei dagozkien lotura hodiak; horien temperatura giro temperatura ez bada, gutxienez 5 zentimetroz bereiziko dira erabiltzailearena ez den edozein eraikin edo lokaletatik, eta ezingo dira ezeri ukitzen egon, erabiltzerakoan horrekin kontaktuan dauden lokalen paramentuetako temperatura ez igotzeko bero isolatzaile edo isolatzaile egokiren bat ezarri ezean. Bero isolatzaile hori xehetasunez deskribatu beharko da memorian eta planoetan, eta horren eraginkortasuna analitikoki justifikatu beharko da eraikuntza lizentzia eskaeretan edo elementu horien erabileran.

Tximiniek tiro perfektua izango dute, ke abiadura egokia duena, onartutakoa baino gar, piztutako txinparta, errauts, kedar edo partikula gehiago irten ez dadin.

Oro har, hodi bat ezarriko da foku bakoitzeko, hainbat fokuren hodi bateratua horretarako behar bezala proiektatua dagoenean izan ezik, edo produktu gaseosoen erregai fokuak direnean izan ezik.

Halaber, hodi bakarra erabili ahal izango da hainbat berokuntza zentral edo ur bero sanitarioen produkzioko erregai foku finkoentzat, betiere, erregai bera erabiltzen badute, sorgailu multzoa eraikin berean badago eta zerbitzu bera bermatzen badute; kasu horretan, errektuntza foku finkoren bat edo batzuk geldirik egonda ere, instalazioaren diseinuak behar bezalako funtzionamendua bermatzen duela justifikatu beharko da irizpide teknikoak erabiliz.

Tiro behartua duten errektuntza foku finko bat baino gehiago ezin izango da hodi bakar batetik kanporatu.

1976ko urriaren 18ko Industria Saileko Aginduan barne hartutako jardueretarako, agindu horretako III. Eranskinean xedatutakoaren arabera, keak edo gasak kanporatzeko hodiak laginak hartzeko erregistro bat izan beharko du. Hor barne hartu gabeko jardueren kasuan, keak edo gasak kanporatzeko hodiak laginak hartzeko erregistro bat izan beharko du, 3 cm-tik gorako diametrokoa. Leku irisgarri batean kokatuko da, eta horren sekzioaren, gasen sarbide puntuaren eta turbulenzia zonen (ukondoak, sekzio aldaketak, konexioa, etab.) gehieneko dimentsioa baino lau aldiz handiagoko distantziara ezarriko da gutxienez.

separados por un intervalo superior a una hora con excepción de las emisiones en las zonas industriales en las que serán de aplicación los límites señalados en el Anexo IV del Decreto antes citado.

III. Conductos de evacuación.

1. Los humos, vahos, vapores y otros efluentes contaminantes, cualquiera que sea su origen, deberán evacuarse al exterior mediante conductos o chimeneas.

2. No se podrán verter al alcantarillado gases, humos o vahos que por sus características se consideren, por parte del organismo competente en la materia, vertidos no tolerados a las aguas residuales.

3. Las chimeneas y conductos de evacuación:

Las chimeneas de instalaciones domésticas y de calefacción o producción de agua caliente sanitaria centralizada en edificios de viviendas, residencias colectivas o comerciales, deberán sujetarse a los criterios constructivos contenidos en el vigente Código Técnico de la Edificación, referente a conductos de humos.

Las chimeneas y los correspondientes conductos de unión deberán construirse con materiales inertes o resistentes a la corrosión de los productos a evacuar; caso de que éstos puedan encontrarse a temperatura distinta de la ambiental, se separarán de cualquier construcción o local ajeno al usuario un mínimo de 5 cm. sin que puedan tener contacto físico, excepto que se establezca un calorífugo o aislamiento adecuado, de manera que durante su utilización no se produzcan incrementos de temperatura en paramentos de locales anejos. Dicho calorífugo deberá ser descrito con detalle en la memoria y planos y justificarse analíticamente en cuanto a su eficacia en las solicitudes de licencia de construcción o utilización de los citados elementos.

Las chimeneas deberán asegurar un perfecto tiro, con una velocidad de los humos adecuada para evitar la salida de llamas, chispas en ignición, cenizas, hollín o partículas, en valores superiores a los permitidos.

En general deberá instalarse un conducto de humos por foco, excepto cuando el conducto común a diversos focos ya esté adecuadamente proyectado para eso, o en el caso de tratarse de focos de combustión de productos gaseosos.

Asimismo, podrá utilizarse un único conducto para diversos focos fijos de combustión de calefacción central o de producción de agua caliente sanitaria, siempre que utilicen el mismo combustible que el grupo de generadores esté ubicado en un mismo edificio y que aseguren un mismo servicio; en este caso deberá justificarse, con criterios técnicos, que el diseño de la instalación permita un correcto funcionamiento, aunque algunos o alguno de los focos fijos de combustión esté parado.

En ningún caso se podrán evacuar por un único conducto focos fijos de combustión provistos de tiro forzado.

Para las actividades industriales incluidas en la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras, realizado de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo III de la citada Orden. Y para las actividades que no están incluidas en ella, el conducto de salida de humos o gases deberá estar provisto de un registro para la toma de muestras de diámetro superior a 3 cm., y situado en un lugar accesible y a una distancia superior a 4 veces la dimensión máxima de su sección, del punto de entrada de los gases y de las zonas de turbulencia (codos, cambio de sección, conexión, etc.).

4. Hodien altuera.

Industri instalazioetako edo berokuntzako edo ur bero sanitarioa sortzeko kolektibo motako instalazioetako kanporatze hodiak 1976ko urriaren 18ko Industria Saileko Agindua II. Eranskinean xedatutakora egokitu beharko dira (1976ko abenduko *Boletín Oficial del Estado*).

170. artikulua. Eztanda eta errektuntzako ibilgailu eta motorrek eragindako gasen dispersioa.

1. Lezoko udalerrian ibiltzen diren eztanda motorreko ibilgailu automobilek abuztuaren 9ko 74/3.025 Dekretuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, edo, bestela, hori ordezkatzan edo osatzen duen araudian ezarritakoak.

2. Aipatu berri den dekretu horretako xedapenak bete-tzeaz gain, karterreko gasak birziklatzeko gailua duten ibilgailuak ezin izango dira eraldatu eta gas horiek zuzenean atmosferara isurtzeko moduan prestatu. Gas horiek berez zuzenean atmosferara isurtzen dituzten motorren kasuan, ezin izango dute pisuaren %0,15 baino hidrokarburo gehiago eduki.

3. Eztanda edo errektuntzako motor finkoek aurreko artikuluan ibilgailu automobilentzat adieraziriko mugapen berak izango dituzte.

4. Motor horien ke hodiko gasak beste edozein jardueratik bereizitako hodi batetik kanporatu beharko dira.

5. Isilgailua izan beharko dute, zaratak ez ditzan gainditu hori kokatuta dagoen zonarako eta lekurako ezarritako mugak.

171. artikulua. Instalazioak mantentzea, berrikustea eta ikuskatzea.

Zerbitzu hauei dagozkien instalazio guztiak kontserbazio eta garbitasun egoera ezin hobean mantendu beharko dira.

Errektuntza instalazioak urtean behin berrikusi eta garbitu beharko dira gutxienez, eta udaleko zerbitzu teknikoaren edo eskudunen errekerimenduz, titularrak hori egiaztatu beharko die, enpresako mantentze zerbitzuetako instalatzaile baimendu batek edo profesional gaitu batek emandako ziurtagiriaren bidez.

Ziurtagiri horretan, esplizituki adieraziko da kanporatze hodie eta galdara horiei atxikiriko partikulak garbitu egin direla eta erregailua doitu egin dela, baina arazte sistemak frogatu direla ere. Era berean, deskribaturiko lanak zein datatan egin diren adieraziko da.

Halaber, prozesu instalazioak sei hilabete behin berrikusi beharko dira gutxienez, eta udaleko zerbitzu teknikoaren edo eskudunen errekerimenduz, titularrak hori egiaztatu beharko die, enpresako instalatzaile baimendu batek edo profesional gaitu batek emandako ziurtagiriaren bidez.

Ikuskatze zerbitzuen ikuskapenaren ondoren jardura jakin bat araudira egokitzen ez bada –instalazioak, funtzionamendua edo baimendutako erregaia direla eta–, hautemandako arau hausteen akta jasoko da, eta horren berri emango zaio agintari eskudunari.

Beharrezko neurri zuzentzaileak hartzeko epe bat ezartzea proposatuko dio ikuskapen zerbitzuak agintariari.

4. Altura de los conductos.

Para determinar la altura de los conductos de evacuación de las instalaciones industriales o de calefacción o producción de agua caliente sanitaria de tipo colectivo, se ajustará a lo que se dispone en el Anexo II de la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976 (*Boletín Oficial del Estado* diciembre de 1976).

Artículo 170. Dispersión de gases de vehículos y motores de explosión y combustión.

1. Los vehículos automóviles provistos de motor de explosión que circulen dentro de los límites del término municipal de Lezo deberán cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 3.025/74, de 9 de agosto, o normativa que la sustituya o complemente.

2. Además de ajustarse a las previsiones del citado Decreto, los vehículos que posean dispositivo de reciclaje de los gases del cárter no podrán ser modificados para su vertido directo a la atmósfera. En caso de tratarse de motores que originariamente viertan los citados gases directamente a la atmósfera, no podrán contener hidrocarburos en cantidad superior al 0,15% de su peso.

3. Los motores de explosión o combustión fijos quedan sometidos a las mismas limitaciones que se expresan en el artículo anterior para los vehículos automóviles.

4. La evacuación de los gases de escape de estos motores deberá hacerse mediante un conducto independiente del de cualquier otra actividad.

5. Deberán estar provistos de silenciador al objeto que el ruido no sobrepase los límites correspondientes a la zonificación y situación en que se encuentren emplazados.

Artículo 171. Mantenimiento, revisión e inspección de las instalaciones.

Todas las instalaciones objeto de referencia de estos servicios, deberán mantenerse en perfecto estado de conservación y limpieza.

Las instalaciones de combustión deberán revisarse y limpiarse como mínimo una vez al año, debiéndose acreditar, por parte del titular, a los Servicios Técnicos Municipales o competentes, a su requerimiento, el certificado expedido por un instalador autorizado o facultativo competente de los servicios de mantenimiento de la empresa.

En dicho certificado deberá constar explícitamente que se ha efectuado la limpieza de las partículas adheridas a las paredes del conducto de evacuación y caldera, que se ha efectuado el reglaje del quemador y la comprobación de los sistemas de depuración, y asimismo deberá constar la fecha en que se han efectuado los trabajos descritos.

Asimismo, las instalaciones de procesos deberán ser revisadas como mínimo una vez cada seis meses, debiéndose acreditar a los Servicios Técnicos Municipales o competentes, a su requerimiento, un certificado expedido por el instalador autorizado o por un facultativo competente de la empresa.

Tras las oportunas comprobaciones por los Servicios de Inspección oportunos, cuando una determinada actividad, debido a sus instalaciones, funcionamiento o combustible autorizado, no se ajuste a Normativa, se levantará acta de las infracciones advertidas y se dará cuenta de ello a la Autoridad competente.

El servicio de Inspección propondrá a la Autoridad la fijación de un plazo para adoptar las medidas correctoras necesarias.

Keak, gasak, lurrunak edo hautsa isurtzeak osasun publikoa arrisku larrian jartzen duela hautematen bada, hori eragiten duten instalazioak berehala ixtea aginduko da. Neurri zuzentzaileak hartzeko epea igaro ondoren neurri horiek hartu gabe badaude ere ixteko agindua har daiteke.

3. KAPITULUA. ZARATAREN ETA BIBRAZIOEN KONTROLA

172. artikulua. Irizpide orokorrak. Eremu akustikoak.

Urriaren 17ko zaratari buruzko 37/2003 Legean eta lege hori garatzen duen urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretuan xedatutakoarekin bat etorritz, Plan Orokorrak esku-hartzeko proposamen hauek ditu:

1. Eremu akustikoen mugaketa:

Hiri lur eta lurzoru urbanizagarri guztiak kalitate akustikoko helburu berak dituzten lurralde eremutan banatzen dira, horietako bakoitzean nagusitzen den erabilerarekin bat etorritz. Era berean, eremu akustikoak mugatzen dira lurzoru urbanizaezinetan, bide edo trenbide komunikazioen sistema orokorrera bideratutakoak eta ekipamendu jakinetara edo babes bereziko guneetara bideratutakoak, betiere naturgune lasaiekin pareka daitezkeenean.

1.367/2007 Errege Dekretuaren 5. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz, ez da eremu akustikorik mugatzen gainerako lurzoru urbanizaezinetan.

Eremu akustikoak erabilerak nagusiak edo aurreikusitako erabilerak kontuan hartuta mugatzen direnez, Plan Orokorraren proposamena horri buruz, bat dator, oro har, zonifikazio edo sailkapen globalarekin, eta II.2.2. planoan zehazten dira. Eremu akustiko bakoitzerako finkatu diren kalitate akustikoko helburuak 2007ko urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretuan adierazitakoak dira, Udalak udal ordenantzen bidez horri buruz xedatu dezakeenaren kalterik gabe.

2. Zarata mapak:

Administrazio eskudunek Plan Orokorrean aurreikusitako bide eta trenbide ardatzen zarata mapak onartu beharko dituzte:

* Gipuzkoako Foru Aldundiak, bere titulartasuneko errepideei eta aurreikusitako saihesbideari dagokienez.

* ADIF eta/edo RENFE, Irun-Madrid trenbideari dagokionez.

Bi plan horiek egun bideratzen ari dira. Zarata mapen helburuak eta edukiak azaroaren 17ko 37/2003 Errege Dekretuaren 15. artikuluan xedatutakora egokituko dira.

3. Zortasun zona akustikoen mugaketa:

Zortasun akustikotzat hartzen dira, batetik, bide eta trenbideen funtzionamendua eta garapena eta, bestetik, azpiegitura horietan sortzen den zaratak eragindako lekuetan dauden edo aurreikusita dauden erabilerak, jarduerak, instalazioak edo erakuntzak bateragarri izan daitezen lortzera bideratutakoak. Zona horiek mugatzea azpiegitura horietan eskumena duten administrazioen betebeharra da, eta zarata mapetan mugatu behar dira.

4. Kutsadura akustikoaren aurkako ekintza planak:

Kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez diren eremuetan egingo dira, finkatutako balioak berrezartzeko egin behar diren ekintzak zehazteko. Administrazio eskudunek onartu beharko dituzte zarata mapak egiteko, zaratari buruzko 37/2003 Legearen 22. artikuluan eta hurrengoetan finkatzen diren helburu eta edukiekin bat etorritz.

Si se detecta que la emisión de humos, gases, vapores o polvo supone un grave peligro para la salud pública, se ordenará el inmediato cierre de las instalaciones que la ocasionen. Esta misma orden de cierre se podrá tomar si transcurrido el plazo para adoptar las medidas correctoras, éstas no se adoptan.

CAPITULO 3. CONTROL DEL RUIDO Y VIBRACIONES

Artículo 172. Criterios generales. Áreas acústicas.

De acuerdo con lo dispuesto en la ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido y el R.D. 1.367/2007 de 19 de octubre que la desarrolla, el Plan General incluye las siguientes propuestas de intervención:

1. Delimitación de áreas acústicas:

La totalidad de suelos urbanos y urbanizables se divide en ámbitos territoriales que presentan los mismos objetivos de calidad acústica, de acuerdo con el uso predominante en cada una de ellas. También se delimitan áreas acústicas en los suelos clasificados como no urbanizables destinados, bien a sistema general de comunicaciones viario o ferroviario, bien a determinados equipamientos o zonas de especial protección asimilables a espacios naturales tranquilos o de calma.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 5 del referido R.D. 1.367/2007, no se delimitan áreas acústicas en el resto de los suelos clasificados como no urbanizables.

Dado que la delimitación de las áreas acústicas se establece en atención a los usos predominantes existentes o previstos, la propuesta del Plan General al respecto coincide, en términos generales, con la zonificación o clasificación global, y se reflejan en el plano IV. Los objetivos de calidad acústica para cada una de las áreas acústicas son los establecidos en el mencionado R.D. 1.367/2007 de 19 de octubre de 2007, sin perjuicio de lo que al respecto pueda disponer el Ayuntamiento a través de las Ordenanzas municipales.

2. Mapas de ruido:

Las administraciones competentes deberán de aprobar mapas de ruido correspondientes a los ejes viarios y ferroviarios existentes y previstos en el Plan General:

* La Diputación Foral de Gipuzkoa en lo referente a las carreteras de su titularidad y a la variante prevista.

* ADIF y/o RENFE en lo que respecta al ferrocarril Irun-Madrid.

Ambos planes se encuentran en la actualidad en proceso de tramitación. Los mapas de ruido se ajustaran en cuanto a fines y contenidos a lo dispuesto en el art. 15 de la mencionada ley 37/2003 de 17 de noviembre.

3. Delimitación de las zonas de servidumbre acústicas:

Se consideran servidumbres acústicas las destinadas a conseguir la compatibilidad del funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario y ferroviario, con los usos, actividades, instalaciones o edificaciones implantadas o previstas en la zona de afección por el ruido originado en dichas infraestructuras. Su delimitación constituye un obligación de las administraciones competentes en las citadas infraestructuras, y debe incluirse en los mapas de ruido correspondientes.

4. Planes de acción en materia de contaminación acústica:

Se elaboraran para aquellas áreas acústicas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica, con el fin de determinar las acciones a realizar para el restablecimiento de los valores establecidos. Deberán ser aprobados por las administraciones competentes para la elaboración de los respectivos mapas de ruido, de acuerdo con los fines y contenidos que se establecen en los artículos 22 y siguientes de la ley 37/2003 de ruido.

5. Zarata mapa ez estrategikoak:

1.367/2007 Errege Dekretuaren 32. artikuluan ezarritakoa-ekin bat etorritz, Udalak udalerrri osoaren zaraten eraginaren ebaluazioa egingo du, eta ondoren, zarata mapa ez estrategikoak egingo dira kalitate akustikoko helburuak betetzen ez diren eremuetan. Zarata mapa ez estrategikoak egitea kasuan kasuko administrazio eskudunei dagokie.

173. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.

1. Arau honen helburua hau da:

- * Ingurune urbanoko soinu kalitateaz arduratzea.
- * Eraikinen beharrezko isolamendu akustiko kalitatea bermatzea.
- * Iturria edozein dela ere, lekuaren eta ordutegiaren araberako gehieneko soinu eta bibrazio mailak arautzea.

2. Ordenantza hau bete beharko dute beren jardueretan, funtzionamenduan edo erabileretan horrek araututako soinu efektuak sortzen dituzten ekitaldi, establezimendu, jarduera, gailu, zerbitzu, eraikin eta instalazio finko eta mugikor guztiak.

174. artikulua. Definizioak.

Erabilitako gailua: Zarata neurtzeko tresneria egokia erabiliko da, dardarekiko giza erantzuna neurtzeko tresnei buruzko UNE-ISO 8041:2006 arauen arabera.

Dezibelioak: Soinuaren intentsitatea neurtzeko erabili ohi den eskala adostua. Soinu bati dagokion potentziaren eta erreferentziat hartutako potentzia baten arteko erlazioaren logaritmo hamartarraren balioa hamar bider da soinu baten dezibelioa. Halaber, soinuari dagokion intentsitatea dela esan daiteke (denbora unitateko eta azalerako jasotako energia).

Transmitituriko potentzia adierazi ordez, soinu presioen arteko erlazioa ezarri ere lor daiteke dezibelioen balioa. Kasu horretan, «10 bider» faktorearen ordez «20 bider» faktorea erabiliko da, zenbaki baten berbiduraren logaritmoa zenbaki horren logaritmoaren bikoitza baita.

Hori interesgarria da, neurtutako efektua, maiz, presio bariazioa izaten bata (entzumena, mikrofonoak, etab.).

Aire zarataren iturburua: Instalazio, jarduera edo erabilera bat aire zarataren iturburutzat joko da funtzionatzen ari dela 60 dB (A) baino gehiagoko aire zarata maila lortzen badu (beste lokal batzuekiko itxitura mugakideetatik gertu eta lokal horren barruan).

Talka zarataren iturburua: Instalazio, jarduera edo erabilera bat talka zarataren iturburutzat joko da martxan ari dela lokal hartzaileetan edo beste eraikin batzuetan 178. artikuluko aire zarata mailak gainditzen baditu, eraikuntza elementuen gainean eragindako talkengatik.

A eskalako soinu maila: Soinu presioaren maila dezibelio-tan, A haztapen iragazkia duen sonometro bidez neurtua. Horrela lortutako mailari dB (A) edo dB A deitzen zaio.

Proiektuetan zenbatetsitako soinu mailak eta neurketa ekipo bidez egindako irakurketak edo erregistroak dB A-tan adieraziko dira (A haztapen eskalako dezibelioak).

5. Mapas de ruido no estratégicos:

De acuerdo con lo establecido en el art. 32 del R.D. 1.367/2007, el Ayuntamiento realizará una evaluación de los impactos sonoros para el conjunto del término municipal, lo que determinará la consiguiente realización de los mapas de ruido no estratégicos en aquellas áreas acústicas en las que se compruebe el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Corresponderá su elaboración a las administraciones competentes en cada caso.

Artículo 173. Objetivos y ámbito de aplicación.

1. El objeto de esta norma es:

- * Velar por la calidad sonora del medio urbano.
- * Garantizar la necesaria calidad de aislamiento acústico de las edificaciones.
- * Regular los niveles sonoros máximos según las zonas y horarios y las vibraciones imputables a cualquier causa.

2. Estarán sometidas a esta Ordenanza todos los actos, establecimientos, actividades, aparatos, servicios, edificios e instalaciones fijas y móviles que en su ejercicio, funcionamiento o utilización puedan producir los efectos sonoros que ésta regula.

Artículo 174. Definiciones.

Aparato utilizado: Las medidas de ruido se realizarán con el instrumental adecuado según las normas UNE- ISO 8041:2006 «Respuesta humana a las vibraciones. Instrumentos de medida».

Decibelios: Escala convenida habitualmente para medir la intensidad del sonido. Los decibelios de un sonido son iguales a 10 veces el valor del logaritmo decimal de la relación entre la potencia asociada al sonido y una potencia que se toma como referencia. Asimismo podría hablarse de intensidad asociada al sonido (energía recibida por unidad de tiempo y superficie).

El valor en decibelios también puede obtenerse de forma equivalente estableciendo la relación entre los cuadrados de las correspondientes presiones sonoras, en vez de referirse a la potencia transmitida. En este caso el factor «10 veces» deberá sustituirse por «20 veces» ya que el logaritmo de un número al cuadrado es igual al doble del logaritmo del citado número.

Esto es interesante debido a que habitualmente el efecto medido son las variaciones de presión (caso del oído, los micrófonos).

Fuente de ruido aéreo: Una instalación, actividad o uso será considerada como fuente de ruido aéreo cuando produzca, en régimen de funcionamiento, un nivel de ruido aéreo superior a 60 dB (A) (medido en las proximidades del cerramiento límite con otros locales y dentro del propio local).

Fuente de ruido de impacto: Una instalación, actividad o uso será considerada como fuente de ruido de impacto cuando el régimen de funcionamiento produce en los locales receptores o en otros edificios, un nivel de ruido aéreo superior a los del artículo 178, debidos a impactos sobre los elementos constructivos.

Nivel sonoro escala A: El nivel de presión sonora en decibelios, medido mediante un sonómetro con filtro de ponderación A. El nivel así obtenido se denomina dB (A) o dB A.

Los niveles sonoros calculados en proyectos y las lecturas o registros realizados mediante equipos de medición se expresarán en dB A (decibelios escala de ponderación A).

Kanpoko soinu maila: Ordenantza honen helburuetarako, dB A-tan emandako soinu maila da. Jarduera batetik dator (iturburu igorlea) eta kanpoan neurtzen da, hartze lekuan.

Hartze puntua eraikin batean badago, hartze eraikinaren argi patioetatik, fatxadatik edo etxe blokeen patioetako kanpo hormatik 0,5 m eta 1 m bitartean ezarri beharko da neurketa ekipoaen mikrofonoa.

Hartze puntua bide publikoan edo espazio publikoan badago, establezimendu edo jarduera igorlearen jabetzaren mugetatik 10 metrora jarri beharko da mikrofonoa, eta lurzorutik 1,2 metroko altueran.

Barneko soinu maila: Ordenantza honen helburuetarako, dB A-tan emandako soinu maila da. Jarduera batetik dator (iturburu igorlea) eta eraikin hartzailearen barruan neurtzen da, zarata maila maximoa den irekidura eta itxitura baldintzetan.

Neurketa ekipoaen mikrofonoa gela erdian jarriko da, edo hormatik gutxienez 1,5 metroko distantziara eta 1,2 eta 1,5 metro bitarteko altueran.

Lokal igorleko zarata egituraren bidez igortzen dela pentsatzen bada, barneko soinu maila erabiliko da eraikin batean zaratak eragindako eragozpen mailaren adierazle gisa. Aldiz, fatxadatik, leihoetatik edo balkoietatik aire bidez igortzen bada, kanpoko soinu mailaren irizpidea aplikatu beharko da.

Zarata: Gizakiei kalte edo enbarazu egiten dieten soinuak, edo horiengan erantzun psikologikoa eta fisiologikoa sortzen dutenak edo sor dezaketanak.

Hondo zarata: Zarata asaldatzailerik ezean egoten dena.

Soinua: Edozein presio oszilazio, partikulen desplazamendu, partikulen abiadura edo parametro fisiko, horren konpresioak edo errefrakzioak eragiten dituzten barne indarrak dituen ingurune batean.

Soinuaren deskribapenak edozein ezaugarri barne har dezake; esaterako, intentsitatea, iraupena eta maiztasuna.

Soinu oldarkorra: Iraupen urriko soinua, gehienetan segundo bat baino laburragoa, igoera malkartsua eta berehalako jaitsiera dituen; hala nola, eztandak, mailu talkak edo forja lanak eta su armen deskargak.

Sonometroa: Mikrofono amplifikadorea, RMS detektatzailea, irakurketa integratzaile-adierazlea eta haztapen kurba dituen tresna, soinu presio mailak neurtzeko erabiltzen dena.

Tonu purua: Tonu bakar gisa edo tonu bakarren segida gisa jaso daitekeen edozein soinu. Ordenantza honen helburuetarako, tonu puru bat egongo da, honako kasu hauetan: Zortzidunaren heren baten bandan soinu presioaren mailak ondoko bi banden soinu presioaren mailen batez besteko aritmetikoa 5 dB-etan gainditzen badu, 500 Hz-etan zentratutako zortzidun herenetako frekuentzietan, eta 8 dB-etik gora, 160 eta 400 Hz artean zentratutako frekuentzietan.

Bibrazioak: Eraikinetako bibrazio mailaren adierazgarri gisa erabiliko den parametroa azelerazio bertikalaren balio eraginkorra izango da m/seg^2 -tan, 1 eta 80 Hz arteko zortzidunaren heren batean.

Dagokion «bibrazio maila haztatua», (La)-z adierazia, honela definituko da: $L = 20 \log A/A$. Zortzidunaren heren bakoitzean m/seg^2 -ko azelerazio muga onargarria da A.

Nivel sonoro exterior: A efectos de esta Ordenanza es el nivel sonoro en dB A procedente de una actividad (fuente emisora) y medido en el exterior, en el lugar de recepción.

Cuando el punto de recepción esté situado en un edificio, el micrófono del equipo de medición se colocará a una distancia de 0,5 a 1 m. de la fachada, muros exteriores de patios de bloques de casas, o de patios de luces del edificio receptor.

Si el punto de recepción está situado en vía pública o espacios públicos, el micrófono se colocará a 10 metros de los límites de propiedad del establecimiento o actividad emisora y a 1,2 metros de altura sobre el suelo.

Nivel sonoro interior: A efectos de esta Ordenanza es el nivel sonoro en dB A, procedente de una actividad (fuente emisora) y medida en el interior del edificio receptor, en las condiciones de abertura o cerramiento en las que el nivel de ruido sea máximo.

El micrófono del equipo de medición se colocará en el centro de la habitación o a una distancia no inferior a 1,5 metros de la pared y a una altura de 1,2 a 1,5 metros.

El nivel sonoro interior sólo se utilizará como indicador del grado de molestia por ruido en un edificio, cuando se suponga que el ruido se transmite desde el local emisor por la estructura y no por vía aérea de fachada, ventanas o balcones, en cuyo caso el criterio a aplicar será el de nivel sonoro exterior.

Ruido: Cualquier sonido que moleste o incomode a los seres humanos, o que produce o tiene el efecto de producir un resultado psicológico y fisiológico adverso sobre los mismos.

Ruido de fondo: El existente en ausencia de ruido perturbador.

Sonido: Cualquier oscilación de presión, desplazamiento de partículas, velocidad de partículas o cualquier parámetro físico, en un medio con fuerzas internas que originan compresiones o refracciones del mismo.

La descripción del sonido puede incluir cualquiera de sus características, tales como intensidad, duración y frecuencia.

Sonido impulsivo: Sonido de muy corta duración, generalmente inferior a 1 seg., con una abrupta subida y una rápida disminución. Ejemplos de ruidos impulsivos incluyen explosiones, impactos de martillo o de forja, descarga de armas de fuego, etc.

Sonómetro: Instrumento provisto de un micrófono amplificador, detector de RMS, integrador-indicador de lectura y curvas de ponderación, que se utiliza para medición de niveles de presión sonora.

Tono puro: Cualquier sonido que pueda ser indiferentemente percibido como un tono único o una sucesión de tonos únicos. Para los propósitos de esta Ordenanza, existirá un tono puro si el nivel de presión sonora en la banda de un tercio de octava excede en 5 dB la media aritmética de los niveles de presión sonora de las dos bandas contiguas, para frecuencias en tercios de octava centrados en los 500 Hz y superiores a 8 dB para frecuencias centradas entre los 160 y los 400 Hz.

Vibraciones: El parámetro que se utilizará como indicativo del grado de vibración existente en los edificios será el valor eficaz de la aceleración vertical en m/seg^2 y en tercios de una octava entre 1 y 80 Hz.

Se define la correspondiente unidad «nivel de vibración ponderado» que representaremos por (La) según: $L = 20 \log A/A$ siendo A el límite de la aceleración admisible en m/seg^2 en cada tercio de octava.

175. artikulua. Prebentzio urbanorako irizpideak.

1. Urbano izaerako irtenbide eta plangintzetan eta jarduera eta zerbitzuen antolaketan kontuan izan beharreko faktoreez gain, besteak beste, honako hauek egitean ere kontuan izan beharko da zaraten eta bibrazioen eragina:

- * Trafikoaren antolaketa, oro har.
- * Garraiobide urbano kolektiboak.
- * Zabor bilketa.
- * Ikastetxeen kokapena, bizitegi kolektiborako lekuak baitira.
- * Isolamendu akustikoa, proiektuetan zaratatik babesteari buruzko Eraikuntzaren Kode Teknikoaren DB-HR agiria betetzea.
- * Zirkulazio elementuen eta azpiegituren plangintza, proiektua eta zuzenketa egitea (topoa, N-1, Renfe, etab.) dagozkien isolamendu eta moteltze akustikoko elementuak erabiliz (eraikinen distantzia eta atzeraemanguneak, zuhaitziak, hormak edo pantaila isolatzaile xurgatzaileak, etab.).

176. artikulua. Zarataren eraginak arintzea.

Hartu beharreko neurrien artean, lehentasuna izango dute urbanizazioak diseinatzeko orduan aplikatu beharreko neurri prebentiboak: Eraikinen antolamendua eta kokapena (pantaila moduan), erabileren ordenazioa zarata mailekiko tolerantziaren arabera bai urbanizazioan (bizitegiak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak,) bai etxebizitza barruko antolamenduan (logelak, jangela,), fatxaden eta leihoen isolamendua,...

Neurri horiek nahikoak ez balira, zarataren aurka babesteko sistemak jarriko lirake, pantaila akustikoak edo beste gailu batzuk esaterako.

177. artikulua. Berariazko prebentzioaren irizpideak.

Eraikinen baldintza akustikoak:

1. Zaratatik babesteari buruzko Eraikuntzaren Kode Teknikoa edo hori osatzen eta ordezkatzan duten araudiak zorrotz betetzea bereziki balioetsiko da lizentziak ematerakoan.
2. »Zarata fokutzat» jo daitekeen jarduera edo instalazio bat ezartzerakoan, ondoko esparru batekiko banaketak isolamendu akustikoa bermatu beharko du eraikuntza elementu horizontaletan eta bertikaletan, gutxienez 50 db-ekoa eguneko orduetan eta 60 db-ekoa gauekoan, modu mugatuan bada ere.
3. Jardueraren titularra arduratuko da soilik isolamendu akustikoa handitzeko eskakizun horretaz.

178. artikulua. Ibilgailuen zaratak.

Besteak beste, motorrak eta ke hodiak ibilgailuak, atoiak, erdiatoiak eta horien zatiak edo piezak homologatzeari buruzko ekainaren 6ko 2028/1986 Errege Dekretura eta «ibilgailu automobiletan onargarriak diren gehieneko zaraten taulara» egokitu beharko dituzte ibilgailu motordunen jabeek edo/eta erabiltzaileek, 1972ko maiatzaren 25eko Dekretuan ezarritakoaren arabera.

«Zaratari dagokionez ibilgailuak homologatzeari» buruzko 9. arauan eta ISO-150, R-362 arauan xedatutakoaren arabera neurtuko da zarata.

Udalerrri osoan debekatua dago eguneko 24 orduetan ibilgailuen gailu akustikoak erabiltzea. Arrisku egoera edo istripu arriskua badago, hori ez da aplikagarria izango, ezta poliziaren, suhiltzaileen eta anbulantzien kasuan ere.

Artículo 175. Criterios de prevención urbana.

1. La incidencia en cuanto a ruidos y vibraciones deberá ser considerada junto con los otros factores a tener en cuenta para todas aquellas soluciones y planificaciones de carácter urbano, organización de actividades y servicios, concretamente y entre otros:

- * La organización del tráfico en general.
- * Los transportes colectivos urbanos.
- * La recogida de basuras.
- * Ubicación de centros docentes, lugares de residencia colectiva.
- * Aislamiento acústico, cumplimiento del CTE DB-HR «Protección frente al ruido» en los proyectos.

* La planificación, proyecto y corrección de elementos de circulación, e infraestructuras (topo, N-1, Renfe, etc), con sus elementos de aislamiento y amortiguación acústica (distancia y retranqueos de edificaciones, arbolado, muros o pantallas aislantes-absorbentes, etc.).

Artículo 176. Mitigación de las afecciones por el ruido.

Entre las posibles medidas a tomar, se deberán primar las de carácter preventivo a aplicar en la fase de diseño de las urbanizaciones: Disposición y ubicación de las edificaciones (a modo de apantallamiento), ordenación de los usos según tolerancia a niveles de ruido tanto en la urbanización (residencial, actividades económicas, equipamientos,) como en la distribución interior de las viviendas (dormitorios, comedor,), aislamientos de fachadas y ventanas,...

En el caso de que estas medidas no fueran suficientes, se estudiará la posibilidad de instalar sistemas de protección contra el ruido, como pantallas acústicas u otros dispositivos.

Artículo 177. Criterios de prevención específica.

Condiciones acústicas de los edificios:

1. Se valorará especialmente, en cuanto a otorgamiento de licencias, el cumplimiento estricto del CTE «Protección frente al ruido» o normativas que la completen y sustituyan.
2. En el caso de implantación de una actividad o instalación que se pueda considerar como «foco de ruido», toda separación con un recinto contiguo deberá garantizar un aislamiento acústico en los elementos constructivos horizontales y verticales de 50 db mínimo durante el horario diurno y de 60 db. en el horario nocturno aunque sea de manera limitada.
3. Esta exigencia de incremento del aislamiento acústico será a cargo únicamente del titular de la actividad.

Artículo 178. Ruidos de vehículos.

Los propietarios y/o usuarios de vehículos de motor, deberán ajustar tanto los motores como escapes, etc. a lo establecido en el Real Decreto 2028/1986, de 6 de junio, por el que se dictan normas para la aplicación de determinadas directivas comunitarias, relativas a la homologación de tipos de vehículos automóviles y del la «tabla de ruidos máximos admisibles en vehículos automóviles», según lo dispuesto en el Decreto del 25 de mayo de 1972.

La medición de ruidos, se efectuará según el reglamento nº 9 sobre «Homologación de los vehículos respecto al ruido» y según lo estipulado en la Norma ISO-150, R-362.

Queda prohibido hacer uso de los dispositivos acústicos en todo el término municipal durante las 24 horas del día, salvo en casos de peligro, riesgo de accidente y vehículos de Policía, Bomberos y Ambulancias.

Debekatua dago ibilgailuen abiadurak gehiegi behartuz zaratak sortzea, baita eraikinak, etxadiak edo kaleak etengabe inguratuz zirkulatzea ere, arrazoirik gabeko zaratak eta azelerazioak eraginez.

179. artikulua. Beste zarata mota batzuk.

1. Besteak beste, bide publikoan, egoteko zonetan, parketan, pasealekuetan, lorategietan eta eraikinen barnean zaratak sortzerakoan, herritarren bizikidetzak eskatutako mugak bete beharko dira, zehazki:

- a) Giza ahotsaren tonu altuegia edo zaratak sortzen dituen zuzeneko jarduera (gaueko orduetan 22etatik 8etara).
- b) Etxe abereen soinuak, kantuak eta garrasiak.
- c) Musika edo soinu aparatu edo tresnak.
- d) Etxeko aparatuak.

Musika aparatu edo tresnek sortutako zaratei dagokionez, 147. artikuluko taulan zarata mailei (bai egunekoak, bai gauekoak) buruz adierazitakoa bete beharko da.

Debekatua dago bide publikoan irrati eta telebista aparatuak eta, oro har, musika aparatuak piztea, baita 218. artikuluan ezarritako mugak gainditzen dituzten antzeko jarduerak egitea ere. Egoera berezietan –festak, etab.– baimendu ahal izango dira.

180. artikulua. Zaratak sortzen dituzten bide publikoko lanak.

1. Aldi baterako lanek –esaterako, eraikuntza lan publiko nahiz pribatuak– besteren jabetzako barneko soinu mailen hondo maila areagotzen badute, horiek ezin izango dira egin 22ak eta hurrengo eguneko 8ak bitartean. Eguneko beste ordu batzuetan erabilitako ekipoek ezingo dute 80 dB (A)-tik gorako soinu mailarik sortu 1,5 m-ko distantziara.

2. Gaueko orduetan lan egiteko debekutik salbuetsita daude presako lanak, eta horien premiagatik edo arriskuagatik, eta sor ditzaketen eragozpenengatik egunez egin ezin direnak. Udal aginpideak berariaz baimendu beharko du gaueko lana, eta bete beharreko soinu mugak ere horrek zehaztuko ditu.

181. artikulua. Zamaranari buruz (zaratak).

Debekatua dago 22ak eta hurrengo goizeko 7ak artean salgaiak kargatzea eta deskargatzea, baita kaxak, edukiontzia, eraikuntza materialak eta antzeko objektuak maneiatzea ere. Zaborra biltzeko eta elikagaiak banatzeko lanak salbuetsita daude. Lanaldiaren gainerako orduetan, ahalik eta kontu handienaz egin beharko dira, ahalik eta eragozpen txikiena eta erabat ekidin ezinak direnak soilik sortzeko.

184. artikuluan aurreikusitako gehieneko zarata mailak beti errespetatu behar dira.

Beharrezkoa izanez gero, beharrezko neurri zuzentzaileak hartu beharko dira, edo zehaztutako ordutegira egokitu beharko da.

182. artikulua. Zaratak eta/edo bibrazioak sor ditzaketen makinak eta aparatuak.

Mehelinetan, sabaietan, solairuetan eta eraikinen gainerako egitura elementuetan ezingo da instalatu zaratak eta/edo bibrazioak sortzen dituen makina eta instalazio finko edo mugikorrik.

Se prohíbe forzar excesivamente las marchas de los vehículos produciendo ruidos, circular persistentemente rodeando edificaciones, manzanas o calles provocando ruidos y aceleraciones injustificadamente.

Artículo 179. Otro tipo de ruidos.

1. La producción de ruidos en la vía pública y lugares de estancia, parques, paseos, jardines, etc. o incluso en el interior de los edificios, debe de ser mantenida dentro de los límites que exige la convivencia ciudadana, concretamente:

- a) El tono excesivamente alto de la voz humana o actividad directa que genere ruidos (en horas nocturnas de 22 a 8 h.).
- b) Sonidos, cantos y gritos de animales domésticos.
- c) Aparatos o instrumentos musicales o acústicos.
- d) Aparatos domésticos.

Respecto a los ruidos ocasionados por los aparatos o instrumentos musicales se atenderá a lo dispuesto en los niveles de ruidos (tanto diurnos como nocturnos) determinados en las tablas art. 184.

Se prohíbe en la vía pública accionar aparatos de radio y televisión, etc. (en general aparatos musicales) y actividades análogas que superen los límites establecidos en el artículo 218, aunque en circunstancias especiales, fiestas, etc. podrán ser autorizadas discrecionalmente.

Artículo 180. Trabajos en la vía pública que produzcan ruidos.

1. Los trabajos temporales, como los de obras de construcción públicas o privadas, no podrán realizarse entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente si producen un incremento sobre el nivel de fondo de los niveles sonoros del interior de propiedades ajenas. Durante el resto de la jornada los equipos empleados no podrán originar a 1,5 m. de distancia niveles sonoros superiores a los 80 dB (A).

2. Se exceptúa de la prohibición de trabajar en horas nocturnas, las obras urgentes, por razones de necesidad o peligro o aquellas que por sus inconvenientes no puedan hacerse de día. El trabajo nocturno deberá ser autorizado expresamente por la autoridad municipal, que determinará los límites sonoros que deberá cumplir.

Artículo 181. De la carga y descarga (ruidos).

Las actividades de carga y descarga de mercancías, manipulación de cajas, contenedores, materiales de construcción y objetos similares, se prohíben terminantemente entre las 22 horas y las 7 horas de la mañana siguiente. Se exceptúan las operaciones de recogida de basuras y reparto de víveres. En el horario restante de la jornada laboral deberán realizarse con el máximo cuidado a fin de minimizar las molestias y reducirlas a las estrictamente necesarias.

En todo caso se atenderá a los niveles de ruidos máximos previstos en el artículo 184.

Si así fuese necesario se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias o ajustarse al horario especificado.

Artículo 182. Máquinas y aparatos susceptibles de producir ruidos y/o vibraciones.

Todas aquellas máquinas, instalaciones fijas o móviles que produzcan ruidos y/o vibraciones no podrán instalarse sobre paredes medianeras, techos, forjados y otros elementos estructurales de las edificaciones.

Lana bibrazioen aurkako elementu egokien edo bankaden gainean egin beharko da, eta proiektuaren dokumentazioan horien egokitasun teknikoa justifikatu beharko da.

Fluidoaren behartutako desplazamendurako, aireztatze, aire girotu edo aire konprimitu hodi edo ekipoak elementu elastikoen bidez finkatu beharko dira egiturari. Era berean, tuba edo hoditerietarako konexioak hartune edo gailu elastiko bidez egingo dira.

Justifikatutako arrazoiren bat izan ezean (lapurreta, sutea, etab.), debekatua dago abisu sistemak joaraztea; esaterako, sirenak edo alarmak.

183. artikulua. Zarata eta bibrazio mailak.

Zarata

Hartze zona	Kanpoko soinu maila		Barneko soinu maila	
	Egunekoa	Gauekoa	Egunekoa	Gauekoa
Guztiak industrialia izan ezik	55	45	30 (logelan) 35 (beste gela batzuetan)	25 30
Industrialia	70	60		

Gehieneko bibrazio mailak

Hartze zona	Kanpoko soinu maila		Barneko soinu maila	
	Egunekoa	Gauekoa	Egunekoa	Gauekoa
Guztiak industrialia izan ezik	60	55	40 (logelan) 45 (beste gela batzuetan)	25 40
Industrialia	75	70	50	45

Ruido

Zona de recepción	Nivel sonoro en exterior		Nivel sonoro en interior	
	Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno
Todas salvo industrial	55	45	30 (en dormitorio) 35 (resto hab)	25 30
Industrial	70	60		

Vibraciones máximas

Zona de recepción	Nivel sonoro en exterior		Nivel sonoro en interior	
	Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno
Todas salvo industrial	60	55	40 (en dormitorio) 45 (resto hab)	25 40
Industrial	75	70	50	45

Mailak dB (A)-tan.

Gaualditzat jotzen da 22ak eta hurrengo eguneko 8ak arteko tartea.

Era berean, azaroaren 17ko Zaratarri buruzko 37/2003 Legean xedatutakoa eta Lege hori garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua bete beharko da.

Habrà de efectuarse sobre bancadas o elementos antivibratorios adecuados, además de justificarse su idoneidad técnica en la documentación de proyecto.

Los conductos y equipos de desplazamiento de fluidos en régimen forzado, ventilación, climatización y aire comprimido habrán de soportarse mediante elementos elásticos con respecto a la estructura. Así mismo, las conexiones a tubas o tuberías se realizará mediante toma o dispositivos elásticos.

Se prohíbe hacer sonar, excepto causas justificadas, (por robo, incendio, etc). cualquier sistema de aviso, tales como sirenas, alarmas, etc.

Artículo 183. Niveles de ruido y vibraciones.

Zarata

Hartze zona	Kanpoko soinu maila		Barneko soinu maila	
	Egunekoa	Gauekoa	Egunekoa	Gauekoa
Guztiak industrialia izan ezik	55	45	30 (logelan) 35 (beste gela batzuetan)	25 30
Industrialia	70	60		

Gehieneko bibrazio mailak

Hartze zona	Kanpoko soinu maila		Barneko soinu maila	
	Egunekoa	Gauekoa	Egunekoa	Gauekoa
Guztiak industrialia izan ezik	60	55	40 (logelan) 45 (beste gela batzuetan)	25 40
Industrialia	75	70	50	45

Ruido

Zona de recepción	Nivel sonoro en exterior		Nivel sonoro en interior	
	Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno
Todas salvo industrial	55	45	30 (en dormitorio) 35 (resto hab)	25 30
Industrial	70	60		

Vibraciones máximas

Zona de recepción	Nivel sonoro en exterior		Nivel sonoro en interior	
	Diurno	Nocturno	Diurno	Nocturno
Todas salvo industrial	60	55	40 (en dormitorio) 45 (resto hab)	25 40
Industrial	75	70	50	45

Niveles en DB (A).

Se entiende por período nocturno el comprendido entre las 22 horas y las 8 horas del día siguiente.

Será, igualmente, de obligado cumplimiento lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre que lo desarrolla.

4. KAPITULUA. URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA LANETARAKO INGURUMEN BALDINTZAK

184. artikulua. Neurri babesleak.

1. Geologia eta geomorfologia.

1. Urbanizazio eta eraikuntza lanen proiektuak arrisku geologikoen ebaluazio azterketa zehatzekin osatuko dira (azterketa geoteknikoak etab.), azterketa horiek egitea komenigarri dela ikusten den kasu guztietan. Azterketa horiek kasu bakoitzean arrisku horiek ezeztatze beharrezkotzat hartzen diren prebentzio neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden maldak eta beren luzera murriztea, drainadurak kontuz proiektatzea, babes mailak zabaltzea, landare lurra ekartzea eta berriro landare ezaltzea, eta egokitzat jotzen diren gainerako neurri guztiak).

2. Proiektatutako lanak eta jarduerak teknikoki ondo kontrolatu eta zainduko dira, egonkortasun eta higadura arazoak garaz hautemateko eta hartu beharreko neurri babesleak edo prebentzio neurriak erabakitzeko, eta, hala badagokio, egokiak diren neurri zuzentzaileak lehenbailehen hartzeko.

3. Higa daitezkeen eremuetan edo higatzeko arriskua duten eremuetan, lur erauzketak egitea, lurgaineko eta lurpeko drainatze sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira, eta zuhaitzik gabeko gunek basoberritu daitezzen sustatuko da; ildo horretatik, abeltzaintza erabilera baimenduko bada, helburu hori lortzea izango da baldintza.

2. Ura.

1. Esku hartzeko irizpide orokor gisa, bai proiektuen fasean eta bai lanak gauzatzekoan, gainazaleko eta lurpeko urak (halakorik bada) drainatzeko sistemaren diseinu egokia egiteko neurriak hartuko dira, isurketa uren aurreko sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatzen saiatuz.

3. Lurzorua.

1. Kasu bakoitzean planteatutako jardueren eraginpean dagoen gunea zorrotz zedarritzatuko da, eta, ahal den neurrian, gune hori erabilera berrien plataformak hartzen duen lursailera mugatuko da. Era berean, ertzetako lurzorua trinkotu daitezzen saihesteko da, eta horretarako, lur horiei ez eragitea izango da onena; eta obra eta jarduketa guztiak dagokien jarduketa esparruaren barnean edo artifizializatutako guneen barnean egiteko neurri egokiak hartuko dira.

2. Lubakitzeak saihesteko eta landaredia berrezar dadin errazteko, lur erauzketen eta lubeten malda 2H-3Vkoa edo horitik beherakoa izango da lehentasunez, teknikoki bideragarria den guztietan. Ingurumen aldetik malda handiagoak justifikatu ahal izango dira, lurzorua okupazio txikiagoatik inpaktua ere txikiagoa bada.

3. Higaduragatik eta paisaian egokiro txertatzeko, ezpondak gehiegi fintzea saihestu beharko da, ildo bertikalak agertzea ekiditeko, eta ezpondak egin ahala berrezarriko da landaredia.

4. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

1. Olatzar, Isasti eta Gaintzurizketa esparruetako zuhaitz landarediaren balioari buruzko azterketekin osatuko da esparru horietan planteatutako urbanizazio eta/edo eraikuntza proiektuen lanketa.

CAPITULO 4. CONDICIONES AMBIENTALES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 184. Medidas protectoras.

1. Geología y geomorfología.

1. Los proyectos de obras de urbanización y de edificación serán complementados con la realización de estudios específicos de evaluación de riesgos geológicos (estudios geotécnicos, etc.) en todos aquellos supuestos en los que los mismos se estimen convenientes, para determinar las medidas preventivas que en cada caso se consideren necesarias en la eliminación de los mismos (disminución de la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

2. Las obras y actuaciones proyectadas serán objeto del necesario control y vigilancia técnica con el fin de detectar tempranamente los problemas de estabilidad-erosión y determinar las adecuadas medidas protectoras o preventivas, y, en su caso, aplicar las medidas correctoras oportunas.

3. En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se determinarán las medidas necesarias para evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas sin arbolado y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

2. Agua.

1. A modo de criterio general de intervención, tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos como de ejecución de las obras se determinarán las medidas necesarias para el correcto diseño del drenaje de aguas superficiales y subterráneas (caso de que existiesen), respetando el sistema anterior de aguas de escorrentía e intentando modificar lo mínimo las vertientes.

3. Suelo.

1. Se procederá al jalonamiento de la zona estrictamente afectada por las actuaciones planteadas en cada caso, que deberá de limitarse, en lo posible, al terreno que ocupe la plataforma de los nuevos usos, evitándose la compactación de los suelos de borde, siendo preferente eliminar afecciones en los mismos, adoptándose las medidas adecuadas para que las obras incidan dentro del ámbito de actuación correspondiente o en zonas artificializadas.

2. Con el fin de evitar el atrincheramiento y de favorecer la revegetación, la pendiente de desmontes y terraplenes será preferentemente, y siempre que sea técnicamente viable, igual o inferior a 2H-3V. La justificación ambiental de la presencia de taludes más inclinados se podrá asumir cuando la menor ocupación de suelo suponga un menor impacto.

3. Tanto por razones de erosión como de integración paisajística deberá de evitarse un refino excesivo de los taludes para evitar la aparición de surcos verticales, procediéndose a la revegetación a medida que se vayan realizando los mismos.

4. Biodiversidad (vegetación/fauna).

1. La elaboración de los proyectos de urbanización y/o edificación planteados en los ámbitos Olatzar, Isasti y Gaintzurizketa, será complementada con la realización de estudios específicos de análisis del valor de la vegetación arbórea existente en los mismos.

2. Azterketa horiek aurreikusitako antolamendua materialki gauzatu aurretik landuko dira, eta kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak zehaztuko dituzte, ondoren adierazten diren gai hauekin lotuta: Belar sastrakak kenduko diren azalera mugatzea; gorde, bota edota beste leku batean aldatu beharreko zuhaitzak identifikatzea; ahal den neurrian, balio handiena duten zuhaitzak antolamendu berrian txertatzea; berriro landatuko diren zuhaitzen biziraupen aukerak balioestea, etab.

3. Bai urbanizazio eta/edo eraikuntza obren proiektuen testuinguruan, bai haiekiko modu osagarrian, kasu bakoitzean, egokitzat jotzen diren neurri zehatzak erabakiko dira (aire aldeko zatia nahiz sustraian aldea babesten duen itxutura, etab.), besteak beste, makineria erabiltzearen ondorioz edo beste egoeraren baten ondorioz ezustean proposatutako garapenetako ertzetan zuhaitz landarediari kalterik ez egiteko, eta hirigintza antolamenduko ingurumen ebaluazioaren esparruan, bertan planteatutako proposamenen eraginetik kanpokotzat jo diren zuhaitzei ere kalterik ez egiteko.

185. artikulua. Neurri zuzentzaileak.

1. Atmosfera.

1. Lanak gauzatzeko fasean, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak erabaki eta aplikatuko dira (ureztatzea, mekanismo xurgatzaileak aplikatzea, iragazkiak ezartzea, biltegitutako materialak edota garraiatzen diren kargak estaltzea, eta egoki ikusten diren gainerako guztiak), horrela, eraispenek, hondeaketek, lur mugimenduek, materialen kargak eta garraioak eta abarrek sortutako hauts eta partikula solidoak ezabatze edo murrizteko.

2. Urbanizazio eta eraikuntza lanen proiektuak egiterakoan nahiz lan horiek gauzatzekoan, beharrezkoak diren neurriak hartuko dira planteatutako lanen eta jardueren ondorio diren zaratak kentzeko eta/edo murrizteko, lehegailuen erabilera murrizteko planteatutako neurriak barne hartuta. Era berean, zenbait jarduera metatzaren ondorioz zarata maila altuak ez sortzeko moduan programatuko dira jarduerak eta adierazitako igorpen horien ordutegi tartea kontrolatuko da. Halaber, soinu maila txikiko konpresoreen eta zulatzaileen erabilpena sustatuko da (aldian-aldian motorren isilgailuen kontrola egingo da); toberetan eta brozel kutxetan estaldura elastikoak erabiliko dira; leherketak kontu handiz diseinatuko dira; etab.

2. Geologia y geomorfología.

1. Aurreko artikuluko 1. atalean adierazitako azterketa geologikoen, bertan adierazten diren prebentzio izaerako neurriez gain, egokitzat jotzen diren neurri zuzentzaileak ere zehaztuko dituzte (ezponden malda eta beren luzera murriztea, drainadurak kontuz proiektatzea, babes mailak zabaltzea, landare lurra ekartzea eta landarez berriro estaltzea, nahiz egoki ikusten diren beste neurri guztiak).

3. Ura.

1. Urbanizazio lanen proiektuak eta, hala dagokionean, eraikuntza lanen proiektuak osatu egingo dira azterketa hidrauliko zehatzen bidez, horrela, planteatutako garapenak eta hirigintza bat etor daitezten gai horri buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezartzen diren irizpideekin, kontuan hartuta, halaber, lurralde antolamenduko tresna edota tresnak.

2. Esos estudios serán elaborados previamente a la ejecución material de la ordenación prevista, y determinarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias específicas que en cada caso se estimen oportunas, incluidas las relacionadas con, en su caso: La delimitación de la superficie a desbrozar; la identificación de los ejemplares arbóreos a conservar, talar o transplantar; la integración, en la medida de lo posible, de los ejemplares de mayor valor en la nueva ordenación; la valoración de las probabilidades de supervivencia de los ejemplares a trasplantar; etc.

3. Bien en el contexto de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y/o edificación, bien complementariamente a los mismos, se determinarán, en cada caso, las medidas específicas que se estimen adecuadas (cercado que salvaguarde tanto la parte aérea como las raíces, etc.) con el fin de, entre otros extremos, evitar daños accidentales resultantes del uso de maquinaria o de cualesquiera otras circunstancias tanto a la vegetación arbórea de las zonas de borde de los desarrollos propuestos como a aquellos ejemplares que, en el marco de la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico, se hayan considerado como no afectados por las propuestas planteadas en el mismo.

Artículo 185. Medidas correctoras.

1. Atmósfera.

1. En la fase de ejecución de las obras se determinarán y aplicarán las medidas que en cada caso se estimen adecuadas (riego con agua; mecanismos aspiradores; filtros; cubrimiento tanto de materiales almacenados como de la carga en su transporte; cualesquiera otros que se estimen oportunos) para aminorar o eliminar las emisiones de polvo y partículas sólidas en suspensión procedentes de los derribos, excavaciones, movimientos de tierra, carga y transporte de materiales, etc.

2. Tanto en la fase de elaboración de los correspondientes proyectos de obras de urbanización y edificación como en la de su ejecución, se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o reducir las emisiones sonoras resultantes de las obras y actuaciones planteadas, incluidas las asociadas a minimizar la utilización de explosivos. Se deberán programar las actividades de forma que no se produzcan niveles sonoros elevados por la acumulación de varias de ellas, controlar la franja horaria de producción de las indicadas emisiones. Se incentivará la utilización de compresores y perforadores de bajo nivel sonoro (revisándose periódicamente los silenciadores de los motores), la utilización de revestimientos elásticos en tolvas y cajas de volquetes, el diseño cuidadoso de las voladuras; etc.

2. Geología y geomorfología.

1. Los estudios geológicos mencionados en el apartado 1 del anterior artículo determinarán, además de las medidas de carácter preventivo mencionadas en él, las de carácter corrector que asimismo se estimen oportunas (disminuir la pendiente de los taludes y su longitud; cuidadosa proyección de los drenajes; tendido de mallas de protección; aporte de tierra vegetal; revegetación; cualesquiera otras medidas que se estimen adecuadas).

3. Agua.

1. Los proyectos de obras de urbanización y, en su caso, los de edificación, serán complementados con la realización de los estudios hidráulicos específicos que, en su caso, se estimen oportunos para asegurar la compatibilidad de los desarrollos y de la urbanización planteados con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el o los instrumentos de ordenación territorial.

2. Jabari publiko hidraulikoari eta honen babes eremuari eragiten dieten jardueretan, lehenasunez, ibai ibilgu horien eta ibai ertzen baldintza naturalak mantentzeko edota lehengoratzeko neurriak sustatu eta erabaki beharko dira.

3. Proposatutako garapen berrien eraginpean dauden esparruetako ibai ibilguak eta horien ertzak lehengoratzeko eta hobetzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira, planteatutako antolamenduen barnean txertatuz.

4. Ahal den guztietan, eta planteatutako helburu orokorrek bateragarriak badira, ibai ertzak landarez berriro estaltzeko neurriak ere hartuko dira, zuhaitz, zuhaixka eta belarkaren geruzak garatzen laguntzen duten espezieak landatuz; eta xede horretarako, ingeniartzako teknika bigunak erabiliko dira.

5. Lanak egiten diren bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusita, jalkinetarako oztopoak instalatzeko aukera aztertuko da (behin-behineko lanak, besteak beste, dekantazio puntuen eraikuntza, iragazte sistemak, kutxetak, iragazkiak, xaretak etab.), eta eragina jasan dezaketen erreak kontrolaren jarraipena egingo da, disolbatutako solidoak ibai ibilguetara iristea saihesteko, eta halakorik gertatuz gero, ahalik eta solido eta elikagai edukirik txikienarekin egiteko. Horretarako, isuri aurretik, drainatze obretako uren abiadura murriztuko duten gailuak kokatuko dira.

4. Lurzorua.

1. Proiektatutako urbanizazio eta/edo eraikuntza lanak gauzatzekoan, hauen eraginpean dagoen lurrazaleko landare lurzorua goiko geruza aterako da, eragina gutxiagotzeko nekazaritza gaitasun handiena dutenak arretaz aztertuz.

2. Ateratako geruza horiek beste inguru batera edo xede horretarako ezarritako zabortege batera eramango dira, eraginpeko esparruan lurzorua eta landaredia berreskuratzerakoan berriro erabili ahal izateko Landarediaren bat-bateko kolonizazio prozesuak errazteko, geruza hori ateratzen den unean bertan garbituko dira bertako belar-sastrakak, ahal den neurrian bederen; horrela, lurlean dagoen landarediaren propaguluak gainera daitezen lortuko da. Horretaz gain, geruzak ez nahasten saiatuko da, geruzarik emankorrenen propietateak ez diluitzeko. Metatuta egiten duten epean zaindu egin beharko dira. Landare lurra sobera badago, degradatutako esparruak berreskuratzerakoan erabiliko da (zabortegeak, aldatutako ibai ertzak, etab.).

3. Landare lurra behar bezala babestuko da, lurlean duten banaketatik hasita ereiten diren unera arte; arreta bereziz zainduko dira aldatu gabeko lurretik lur erauzketetarako eta plataformatik ezpondetarako isurketak. Mantentze lanak ahalik eta zeregin gutxienekin egingo dira: Geometria modelatuko da, higadurak edo ur erretentzioak saihesteko; medeatze organikoak egingo dira, justifikatzen diren oso kasu berezietan izan ezik; eta abar.

4. Proiektatutako lanak gauzatu diren fasean nahiz proiektatutako erabilera berriak ezarriko diren fasean sortzen diren hondakinak arlo honetan indarrean dagoen legerian aurreikusten den bezala kudeatuko dira eta, hala badagokio, bereizi egingo dira (besteak beste, honako xedapen hauek dira: Hondakinei buruzko 10/1998 Legea, apirilaren 21ekoa; 833/1998 Errege Dekretua, 952/1997 Errege Dekretua, eta 423/1994 Dekretua, hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituena; eta 259/1998 Errege Dekretua, irailaren 29koa, Euskal Autonomia Erkidegoan erabilitako olioaren kudeaketa arautzen duena, etab.

2. En las actuaciones propuestas que afecten al dominio público hidráulico y su zona de protección se incentivarán y determinarán preferentemente las medidas de mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales y sus márgenes.

3. Se determinarán las medidas necesarias para la recuperación y mejora de los cauces fluviales y sus respectivas márgenes en los ámbitos afectados por los nuevos desarrollos propuestos, integrándolos en las ordenaciones planteadas.

4. Siempre que se estime posible y compatible con los objetivos generales planteados, esas medidas incluirán la revegetación de la ribera afectada con técnicas de ingeniería blanda mediante plantaciones de especies que favorezcan el desarrollo del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

5. Durante la realización de las obras, y en previsión de arrastres de sólidos en determinados puntos, se estudiará la instalación de barreras de sedimentos (obras provisionales como construcción de balsas de decantación, de sistemas de infiltración, arquetas, filtros, rejillas, etc.), y se procederá a un seguimiento del control de las posibles regatas afectadas, con el fin de evitar que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales y, si esto sucediese, que lo hagan con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Para ello se procederá a la colocación de dispositivos que disminuyan la velocidad del agua de las obras de drenaje antes de su vertido.

4. Suelo.

1. En el contexto de la ejecución de las obras de urbanización y/o edificación proyectadas se procederá a la extracción de la capa superior de suelo vegetal de la superficie afectada por las mismas, prestando especial atención a los de mayor capacidad agrológica para aminorar la afeción.

2. Las capas de suelo extraídas deberán ser trasladadas a la zona o vertedero que se estime oportuno a los efectos de su conservación en las condiciones adecuadas para su posterior utilización en la restauración del suelo y de la vegetación del ámbito afectado. A fin de facilitar los procesos espontáneos de colonización vegetal se simultaneará, siempre que sea posible, dicha extracción con la operación de desbroce, de manera que se incorporen propágulos de la vegetación existente en el terreno. Igualmente se intentará no mezclar las diferentes tongadas para no diluir las propiedades de las capas más fértiles. Durante el tiempo que estén apiladas deberán ser objeto del cuidado adecuado. Si resultasen excedentes de tierra vegetal se utilizarán en la recuperación de ámbitos degradados (vertederos, márgenes alteradas, etc.).

3. La tierra vegetal será objeto de la debida protección desde su reparto en el terreno hasta el momento de las siembras, cuidándose muy especialmente la escorrentía desde el terreno no alterado hacia los desmontes y desde la plataforma hacia los terraplenes. El mantenimiento se realizará con el mínimo posible de labores: Modelado de la geometría para evitar erosiones o retención de agua, enmiendas orgánicas salvo casos muy especiales que se justifiquen, etc.

4. Los residuos que se generen tanto en fase de ejecución de las obras proyectadas como de implantación de los nuevos usos proyectados serán gestionados y, en su caso, separados de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente en la materia (Se trata de, entre otras, las disposiciones legales siguientes: Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Real Decreto 833/1988, Real Decreto 952/1997 y Decreto 423/1994 sobre gestión de residuos inertes e inertizados en el País Vasco; Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 259/1998, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión de aceites usados en la Comunidad Autónoma Vasca; etc.

5. Arlo horretan indarrean dagoen legerian (otsailaren 4ko 1/2005 Legea, Lurzorua Ez Kutsatzekoa eta Kutsatutakoa Garbitzekoa) aurreikusitako ikerketa, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko dute kutsatuta egon daitezkeen udalerriko lurzorua.

5. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

1. Landaredia berrezartzeko neurriak (ezpondak, ibai ibilguen ondoko gunekak, eragindako ertzak, etab.) alderdi funtzionalen balioespenerako irizpideei egokituko zaizkie, hala nola, eragindako gunearen eta honen ingurunearen morfologiari, baldintza edafikoei, maldari, klimari, drainatzeari, ingurune paisajistikoari, tokiko erabilera sozialari, eta abarri, hain zuzen; eta horiekin bat etorritik, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landatzeak egingo dira, edo horiek guztiak edo batzuk gauzatuko dira.

2. Espezieak hautatzean, irizpide estetikoak hartuko dira kontuan, hau da, ikus inpaktu handieneko egituren edo lorategien integrazio paisajistikoa egokia lortzeko landare mota jakin bat erabiltzea gomendatuko duten irizpideak. Hala ere, irizpide estetikoekin batera, landaredia epe labur samarrean berrezartzeko irizpideak ere hartuko dira kontuan.

3. Lurraldearen koherentzia ekologikoko eta paisajistikoko irizpideak hartuko dira aintzat (lehentasunez bertako zuhaitz, zuhaixka, eta belarkara espezieak, arrakasta lortzeko aukera handia ematen dutenak), eta baita funtzionaltasun irizpideak ere, obren ondorioz soildua geratu diren lurrazalaz kontrolatzearen. Neurri hauek izaera orokorrez ezarriko dira aurreikusitako garapen guztietan, neurri handiagoan edo txikiagoan.

4. Behar bezala justifikatutako arrazoiek besterik ez badiote, landa izaerako ustialeku aktiboei lotutako lurzorua galtzen direnean, ahal dela, ordezkatu edo beste batzuk ezarriko dira, batik bat hiri erabilera ematen zaienean, horrela, udalerrirako antzeko balioa edo interesa duten beste batzuekin ordezkatzeko.

6. Paisaia.

1. Topografia aldatzen den kasuetan, topografia naturalera ahalik eta gehien egokitzeko moduan birmoldatuko da. Ezpondetan, profil irregularrak, izurtuak, zimurtsuak eta biribilduak erabiliko dira, eta erpinak saihestuko dira; ahal den heinean, ezpondaren gainazala trazatik bertatik ateratako material finekin eta landare lurraekin estaliko da. Ezponda horiek egonkortu behar badira, ahal bada, egonkortzeko teknika «biziak» erabiliko dira (adaxkak landatzea, zurezko bilbadurak, horma berdeak etab.), eta eustormak egin behar badira, horiek elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

2. Oro har, eraginpean dauden esparruak apainduko dira, egoki lehengoratzeko eta bakoitza inguruan eta paisaian bertan integratzeko. Lehengoratzeko paisajistikoko jarduketan kasuan, bertako espezieak eta gaur egun dagoen paisaiaren antzeko formak dituzten bertako espezieak erabiliko dira, jarduketa geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko basoberritzeak eta landatzeak egingo dira. Ubanizazio proiektuetan, kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia lehengoratzeko egokitzat jotzen diren neurriak txertatu beharko dira.

3. Urbanizazio eta eraikuntza lanak amaitu ondoren, zorrotz garbituko da eraginpean dagoen esparrua eta haren ingurunea, eta obren aztarnak uztea saihestuko da.

7. Hiri antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

1. Hiri antolamendua, ahal den neurria, eragindako inguru horretako topografiaren arabera egokituko da, lur higidurak eta paisaia izan ditzakeen eraginak minimizatzeko. Halaber, ahal den guztietan, eraikuntzak aurrez artifizializatutako lurretan eta

5. Los suelos potencialmente contaminados del municipio serán sometidos a los procesos de investigación, control y tratamiento previstos en la legislación vigente en la materia (Ley 1/2005 de 4 de febrero para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo).

5. Biodiversidad (vegetación/fauna).

1. Las medidas de restauración vegetal (taludes, zonas próximas a los cursos fluviales, zonas de borde, afectadas, etc.) se adecuarán a los criterios resultantes de la valoración de los aspectos funcionales de morfología, condiciones edáficas, pendiente, clima, drenaje, entorno paisajístico, uso social del lugar, etc., del ámbito afectado y de su entorno, y, en consonancia con los mismos, consistirán en la implantación de la vegetación seleccionada, en siembras, en plantaciones o en la utilización conjunta de todas o algunas de ellas.

2. A la hora de elegir las especies se conjugarán, según los casos, criterios estéticos, que aconsejen la utilización de un tipo determinado de plantas para lograr una adecuada integración paisajística de las estructuras de mayor impacto visual o zonas ajardinadas, con otros que primen la revegetación en un plazo de tiempo relativamente más breve.

3. Se tendrá en cuenta tanto criterios de coherencia ecológica y paisajística del territorio (preferentemente especies autóctonas arbóreas, arbustivas y herbáceas con probabilidad de éxito) como de funcionalidad en el sentido de controlar las superficies desnudas ocasionadas por las obras. Esta medida se establece con carácter general de aplicación, en mayor o menor medida, en todos los desarrollos previstos.

4. Salvo razones debidamente justificadas, se procederá, en lo posible, a la sustitución o reposición de las pérdidas de terrenos vinculados a explotaciones agrarias activas por razones de destino de aquellos a usos urbanos por otros de similar valor e interés en el propio municipio.

6. Paisaje.

1. En los casos de modificación o alteración de la topografía, ésta se remodelará con el fin de ajustarse, lo más posible, a la natural, considerándose preferente la adopción de perfiles irregulares, ondulados, rugosos y redondeados en los taludes, evitando las aristas y, siempre que sea posible, se cubrirá la superficie del talud con materiales finos y con tierra vegetal extraída de la propia traza. En caso de ser necesaria la estabilización de los taludes se procurará utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, entramados de madera, muros verdes, etc.) y si son precisos muros de contención, éstos procurarán ser de escollera.

2. Se procederá a la ornamentación general de los ámbitos afectados para su correcta recuperación e integración en su entorno. Para las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso. Los proyectos de urbanización incluirán las medidas de restauración ambiental y paisajística que, en cada caso, se estimen adecuadas.

3. Tras la finalización de las obras de urbanización y edificación se llevará a cabo una limpieza exhaustiva del ámbito afectado así como de su entorno, evitando dejar cualquier vestigio de las mismas.

7. Ordenación urbana, urbanización y edificación.

1. La ordenación urbanística se adaptará, en la medida de lo posible, a la topografía del ámbito afectado con el fin de minimizar los movimientos de tierra así como su impacto paisajístico. Así mismo, la edificación se proyectará, en lo posible,

sail lauetan proiektatuko dira, eta, ahal dela, zuhaitz landaredia duten eremuei eta espazio libreei eutsi egingo zaie. Landaredi multzo horiek eta esparruan dagoen beste edozein elementu interesgarri antolamendu berrian txertatu beharko dira.

2. Inpaktu akustiko handia sortzen duten elementuen (trenbide sarea, bide sarea, etab.), mugakide diren esparruen antolamenduan, inpaktu horiek deuseztatzeko eta/edo minimizatzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira, honako hauekin lotutakoak barne: Elementu horien mugan eta pantaila gisa, etxebizitzaz bestelako erabilera osagarrietara zuzentzen diren eraikinak ezartzera zuzentzen direnak; eraikinak behar beste urruntzera zuzentzen direnak; pantaila zuzentzaileak jartzeak; eta dagozkien proiektuetan eraikinean bertan neurri egoiak hartzera zuzenduko direnak.

3. Urbanizazioan, esparru zolatu iragazgaitzak ahalik eta gehien murriztuko dira, eta lurak iragazteko duen ahalmenari eustea sustatuko da, ahal den heinean bederen, eta bertako lorategi diseinuak edota ura aurrezten dutenak egiteko irizpideak txertatuko dira. Oinezkoentzako, txirrindularientzako eta ibilgailuentzako espazioetan, euri ura iragazten duten materialak erabiliko dira.

4. Hiri hondakinen gaikako bilketarako gune egokiak aurreikusiko dira.

5. Argi kutsadura murrizteko neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argizatze sistemak erabiliz bai espazio publikoetan eta bai eraikuntza berrien espazio pribatibo eta/edo komunitarioetan.

6. Isolamendu termiko handiko eraikuntza material iraunkorrak eta ez kutsatzaileak (edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak) erabiliko dira, eta birziklatzeko errazak diren materialak erabiltzeko aukera ebaluatuko da, baita material birziklatuak erabiltzeko aukera ere.

7. Eraikinen barrualdean, eguzkiaren argizatze eta aprobetxamendu baldintzak optimizatuko dituzten eta kanpoko zarata murriztuko duten banaketa irizpideak hartuko dira aintzat, batik bat, gehien erabiltzen diren guneetan.

8. Ura eta kontsumo energetikoa aurrezteko sistemak erabiltzea bultzatuko duten neurriak hartuko dira eraikinetan, eta horretaz gain, ur bero sanitarioa hornitzeko, eguzki hargailuak eta metagailuak ere erabiliko dituen sistema mistoa ezartzea bultzatzeko neurriak hartuko dira.

186. artikulua. Neurri konpentsatzaileak.

1. Ura.

1. Zuhaitzak eta lorategiak dituzten naturalizatutako pasealekuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ahal den neurrian, ibai ertzen erabilera eta gozamina sustatzeko, habitaten konezioa eta/edo gozamen publikorako espazio gisa erabiltzea ahalbidetzen duten lurraldearen elementuak diren neurrian, eta lehentasuna emango zaio aldatuta eta degradatuta dauden eremuak lehengoratzeari eta hobetzeari.

2. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

1. Zuhaitzen galera orekatzeko, moztu diren zuhaitzak adina ale landatuko dira, eta moztu edo suntsitu diren zuhaitzen espezie berekoak edo antzekoak izango dira; horrelakoetan, moztuko den espezie bakoitzeko antzeko espezie berriekin hiru ale landatzea eskatuko da, beti ere eite oneko aleak direnean eta ondo kontserbatutakoak eta interesa dutenak direnean. Zuhaitz espezie berri horiek gune hauetan landatuko dira:

* Ahal dela, eragindako esparruetan.

* Esparru horien inguru hurbilean, esparru horietan landatu ezin badira eta/edo horietan landatzea ez bada egoki;

en los suelos previamente artificializados y en los terrenos más llanos, manteniéndose en lo posible las áreas con vegetación arbórea como espacios libres. Estas masas de vegetación deberán de integrarse en lo posible en la nueva ordenación al igual que cualquier otro elemento de interés presente en el ámbito.

2. En la ordenación de los ámbitos colindantes con elementos generadores de impactos acústicos (red ferroviaria, vía, etc.) se adoptarán las medidas necesarias para eliminar y/o minimizar dichos impactos, incluidas las relacionadas con: La ubicación, en colindancia con esos elementos y a modo de pantalla, de edificaciones destinadas a usos diversos de la vivienda; el adecuado distanciamiento de las edificaciones, en particular de las destinadas al uso residencial; la colocación de pantallas correctoras; la adopción de las medidas oportunas en la propia edificación en los correspondientes proyectos.

3. En la urbanización se limitarán, en la medida de lo posible, las zonas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno y se incluirán criterios de diseño de jardinería autóctona o ahorradora de agua. En los espacios peatonales, ciclistas y de accesos rodados se utilizarán, en lo posible, materiales permeables a la lluvia.

4. Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos urbanos.

5. Se adoptarán las medidas necesarias para reducir la contaminación lumínica con la utilización de sistemas de iluminación de bajo consumo, tanto en los espacios públicos como en los privados y/o comunes de las nuevas edificaciones.

6. Se utilizarán, en lo posible, materiales de construcción con un alto grado de aislamiento térmico, duraderos y no contaminantes, o lo menos contaminantes posibles, y se evaluará la utilización de materiales fácilmente reciclables e incluso de materiales reciclados.

7. Los espacios interiores de los edificios estarán en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar y minimice el ruido procedente del exterior, en especial en los espacios más frecuentados.

8. Se adoptarán las medidas necesarias para favorecer el ahorro de agua y consumo energético en los edificios así como la posibilidad de implantar sistemas mixtos para el suministro de agua caliente sanitaria con la utilización de captadores solares y acumuladores.

Artículo 186. Medidas compensatorias.

1. Agua.

1. Se determinarán, en la medida de lo posible, medidas para la creación de paseos arbolados, ajardinados y naturalizados para la potenciación del uso y disfrute de las márgenes de los cauces como elementos del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público, priorizándose la recuperación y mejora ambiental de las zonas actualmente alteradas y degradadas.

2. Biodiversidad (vegetación/fauna).

1. La pérdida de arbolado se compensará con la plantación de igual número de ejemplares y de iguales o similares especies a las taladas o eliminadas; exigiéndose la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine, cuando la afección se produzca a ejemplares aislados de porte, bien conservados y de interés. Las nuevas especies arbóreas serán plantadas:

* Preferentemente los ámbitos afectados.

* El entorno próximo a esos ámbitos en el supuesto de no ser posible y/o oportuno en los mismos.

* Udalerriaren degradatuta edo hondatuta dauden beste esparru batzuetan, ingurumen aldetik hobetzeko edo lehengoratzeko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagoak jotzen bada;

* Lehendik dauden zuhaitz masak hedatuz ere egin daiteke, gertu dauden beste batzuekin lotzeko, eta horrela, korridore ekologikoak sortzearen alde egiteko.

2. Bereizita dauden bertako landaredi orbanen arteko konexioa sustatzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira, eta gainera, zuhaitziak, heskaiak, landare pantailak, landare apaingarriak, ur bazterreko landaredia eta nekazaritza finken eta belardien arteko mugetako landaredia sortzea eta mantentzea ere sustatuko da; horretarako, zuhaitzen eta zuhaixken espezieak tartekatuko dira.

187. artikulua. Indarreko hirigintza plangintzan eta ordenantza hauetan planteatutako prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak ondo betetzen diren aztertzeko kontrola.

1. Ordenantza hauetan ezartzen diren aurreikuspenak, batez ere, planteatutako prebentzio neurriekin eta neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileekin lotuta daudenak, behar bezala betetzen direla egiaztatzeko, Udalak beharrezkoak diren jarraipen neurriak hartuko ditu.

2. Neurri horiek zuzen-zuzenean lotuko zaizkie urbanizazio eta eraikuntza lanen proiektuei, eta obra unitate gisa, xede horretarako zehaztutako aurrekontu sailak ere barnean bildu beharko dituzte.

5. KAPITULUA. BERDEGUNEEN ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILERA

1. ATALA. Hiriko berdeguneak.

188. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua.

Ondare urbano berdea babestea da ordenantza honen helburua, eta udal jabetzako lurzoruez gain, Planean edo Arauetan berdegunetzat jotako jabetza pribatuko lurzoruek ere barne hartzen ditu.

189. artikulua. Espazioak kontserbatzea eta defendatzea.

1. Oro har, ez da baimenduko estetika, dibertimenduzko edo kultur helbururik ez duen eraikuntzarik edo instalaziorik —publizitate panelak barne— parkeetan eta lorategietan, horiek gehiago babestu eta defendatzeko asmoz.

2. Zuhaitziaren babesa:

* Azpiegiturak ezartzeko obrak —esaterako, zangak, espaloiak eta ibiak eraikitzea— zuhaitziari eta/edo landaketei ahalik eta kalterik gutxiena egiteko moduan egin beharko dira, eta, beharrezkoa izanez gero, berriro landatu beharko dira (zuhaitzen kasuan, itxura bereko aleak jarri beharko dira).

* Horrela, zuhaitzen bati eragiten dion lizentziaren bat ematen bada, gertakari hori eskabidean eta dokumentazioan jaso beharko da, eta udaleko zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira (gutxieneko neurria kopuru bikoitza jartzea izango da).

* Halaber, zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, kalte ordainak eskatu ahal izango dira, edo horiek beste leku batera eramateaz arduratu beharko du interesatuak.

* Otros ámbitos degradados o alterados del municipio con el fin de favorecer su recuperación o mejora ambiental, siempre que esta solución se estime de mayor interés que las anteriores;

* A modo de extensión de las masas arbóreas existentes para su conexión con otras cercadas con el fin de favorecer la creación de corredores ecológicos.

2. Se adoptarán las medidas necesarias para posibilitar la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 187. Control de la correcta ejecución de las medidas de prevención, corrección y compensación planteadas en el planeamiento urbanístico vigente y en estas Ordenanzas.

1. El Ayuntamiento adoptará las medidas necesarias para garantizar el seguimiento de la correcta ejecución de las previsiones establecidas en estas Ordenanzas, incluidas, en particular, las vinculadas a las medidas de prevención, protección, corrección y compensación planteadas.

2. Dichas medidas incidirán, particularmente, en los proyectos de obras de urbanización y de edificación, que deberán incluir como unidades de obra las partidas presupuestarias precisas al efecto.

CAPITULO 5. USO DE ZONAS VERDES Y DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª. Zonas verdes urbanas

Artículo 188. Objetivos y ámbito de aplicación.

El objetivo de esta Ordenanza es la defensa del patrimonio verde urbano, que comprende además del suelo de Propiedad Municipal, aquellos suelos de propiedad particular que estén afectados de zona verde en el Plan ó Normas.

Artículo 189. Conservación y defensa de los espacios.

1. En general para mayor protección y defensa, no se autorizará ningún tipo de construcción o instalación que sea ajena a las finalidades estéticas, recreativas o culturales de parques y jardines, incluidas vallas publicitarias.

2. Protección del arbolado:

* Las obras para implantación de infraestructuras, tales como apertura de zanjas, aceras, vados, etc., se ejecutarán de manera que se ocasionen los menores daños posibles al arbolado y/o plantaciones y en cualquier caso se estará obligado a la reposición (en el caso de árboles, con ejemplares del mismo porte).

* De esta manera, a la concesión de licencias que afecten a algún árbol, se hará constar este hecho en la solicitud y documentación al respecto, debiéndose adoptar las medidas de protección que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales al respecto, la medida mínima será la de reposición doble.

* Se podrán exigir asimismo indemnizaciones si el árbol o árboles fuesen públicos, o su traslado a otro lugar a cargo del interesado.

190. artikulua. Parke eta lorategi publikoen erabilera.

Parke eta lorategietako bisitariak eta erabiltzaileak lorategi-landaketa eta instalazioak errespetatu beharko dituzte, eta ez diete kalterik egingo. Horrez gain, parke edo zona bakoitzeko abisuek, kartekek eta debekuek adierazten dutena bete beharko dute.

Debekatua dago berariazko lizentzia edo kontzesiorik gabe salerosketa jarduerak egitea edo gune edo elementuren bat helburu partikularretarako erabiltzea.

191. artikulua. Berdeguneak eta landaketa pribatuak.

Lorategi eta landaketa pribatuen, espazio libreen eta urbanizatu gabeko lurten jabeak horiek garbitasun egoera eta baldintza fitosanitario egokietan mantentzeaz arduratuko dira. Arau hori behin eta berriz hausten bada, Udalak dagozkion zigorrak ezar ditzake, edo exekuzio subsidiarioa ezar dezake.

2. ATALA. Espazio libreak lurzoru urbanizaezinean.

192. artikulua. Jaizkibel landa espazioa.

Jaizkibelentzat definituriko landa espazio libreak Plan Bereziaren pean egongo dira, eta plan horrek, besteak beste, zonakatzea, erabilera xehekatuak eta abar zehaztuko ditu.

Plan horretan zehazten dena alde batera utzita, parke horri lotutako eta horretan onartutako izaera ludikoa duten eraikinei dagokienez, debekatutzat joko da barrakak, txabolak, estalpeak, estalkiak eta antzeko obrak egitea. Leku egoki eta jakin batzuetan, oro har debekatuta dauden jarduerak egiteko zenbait instalazio –sutegiak, zakarrontziak, etab.– jartzea onartuko da.

Bereziki debekatuta dago, edozein leku eta egoeratan:

- a) Ehizatzea, plater edo uso tiroa egitea eta landareak, adarrak, fruituak, egurra eta abar moztea edo errotik ateratzea –bereziki baimendutako egokitze lanak izan ezik–.
- b) Goroldioa, harriak, hareak edo antzeko produktuak ateratzea.
- c) Iragarkiak edo publizitate idazkunak ezartzea.
- d) Baimendutako lekuetatik kanpo sua piztea eta piztutako pospolo edo zigarroak botatzea.
- e) Suziriak edo su artifizialak botatzea.
- f) Zaborra edo edozein hondakin mota botatzea; hala nola, obra hondakinak.
- g) Pista edo bideetatik ibilgailu motordunekin zirkulatzea eta moto-crossa eta triala praktikatzeko, erabilera horretarako zehaztutako zonetatik kanpo.

193. artikulua. Zuhaitzia babestea.

1. Babestutako zuhaitzi guneak dira Plan hau onartzera-koan udalerrian dauden zuhaitz autoktonoen multzoak.

2. Gune horietan debekatuta daude zuhaitz mozketak eta esku-hartze suntsitzaileak edo degradagarriak, honakoak izan ezik: Gune horiek hobetzera eta garbitzera bideratuta daudenak, lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntza edo instalazioak egiteko beharrezkoak izan daitezkeenak eta baso baliabideen bidezko ustiapenak justifikatzen dituenak, beharrezkoak diren baimenak alde batera utzita, eta baldin eta, antzeko ezaugarriekin, jatorrizko basoaren lehengoratzeko bermatzen bada.

Artículo 190. Uso de parques y jardines públicos.

Los visitantes y usuarios de parques y jardines deberán respetar las plantaciones e instalaciones del jardín, evitando cualquier tipo de desperfecto. Además se atenderán a lo dispuesto en avisos, carteles y prohibiciones específicas para cada parque o zona.

Se prohíben ejercer sin licencia o concesión específica cualquier comercio o utilización de alguna parte o elemento para fines particulares.

Artículo 191. Espacios verdes y plantaciones privadas.

Los jardines y plantaciones privadas, los espacios libres y los terrenos no urbanizados, se mantendrán por parte de sus propietarios en el debido estado de limpieza y en las condiciones fito-sanitarias adecuadas. El Ayuntamiento en caso de reiterado incumplimiento podrá imponer las sanciones oportunas o proceder a la ejecución subsidiaria.

SECCIÓN 2ª. Espacios libres en suelo no urbanizable.

Artículo 192. Espacio rural Jaizkibel.

Los espacios libres rurales definidos para Jaizkibel, estarán sujetos al correspondiente Plan Especial en el que se especifique su zonificación, usos pormenorizados, etc

Independientemente de lo que en este plan se determine, en orden a las edificaciones de carácter lúdico vinculadas y admitidas a dicho parque, se entenderá prohibida la construcción de barracas, cabañas, cobertizos, cubiertas, obras similares, con la excepción de aquellas instalaciones tales como fogones, pape-leras, etc., adecuadas para poder realizar, en lugares adecuados y determinados, actividades que están prohibidas con carácter general.

En especial, estará prohibido en cualquier lugar y circunstancia:

- a) Cazar, realizar tiro al plato o pichón, cortar o arrancar plantas, ramas, frutos, leña de cualquier tipo, etc., salvo operaciones de acondicionamiento especialmente autorizadas.
- b) Extraer musgo, piedras, arenas o productos análogos.
- c) Colocar anuncios o rótulos publicitarios.
- d) Encender fuego fuera de los lugares reservados al efecto y tirar cerillas o cigarrillos encendidos.
- e) Lanzar cohetes o fuegos artificiales.
- f) Tirar basuras o desperdicios de cualquier tipo, así como escombros, etc.
- g) Circular por las pistas existentes o caminos con vehículos de motor y la práctica de moto-cross, trial y quads.

Artículo 193. Protección del arbolado.

1. Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existentes en el momento de aprobación de este plan.

2. Se prohíben, en esas masas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: Las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones características, de la masa forestal original.

3. Edozein arrazoi dela eta, erabat edo partzialki suntsitu diren babestutako zuhaitziak eta basoak, ustekabeen bada ere, jatorrizkoen antzeko ezaugarriekin lehengoratu beharko dituzte titularrek.

4. Gune horietan, Foru Departamentu eskudunaren nahitazko baimenez gain, zuhaitzak mozteko eta landatzeko udal lizentzia eskatu eta eskuratu beharko da.

5. Zuhaitzen bati eragiten dion obra lizentziaren bat eskatzen bada, gertakari hori eskabidean eta horri buruzko dokumentazioan jaso beharko da, eta udaleko zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira. Eragindako kaltearen ondorioz zuhaitza desagertuko balitz, gutxieneko neurria kopuru bikoitza jartzea izango da. Halaber, kalte-ordainak eskatu ahal izango dira zuhaitza edo zuhaitzak publikoak baldin badira.

194. artikulua. Ibai ibilguak babestea.

1. Kokapen berriko eraikuntzen eta ibai ubideen arteko gutxieneko distantzia Plan Sektorialean adierazitakoa izango da.

2. Distantzia hori ez zaie ibai ubideen erabilera eta aprobetxamendurako eraikuntzei aplikatuko, ezta indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, Administrazio eskudunak baimendutako zuzkidura publikoei —esate baterako bide edo zerbitzu azpiegiturei— lotutakoei ere.

3. Abeltzaintza hondakinei dagokionez, simaurtegi edo putzu beltzetan biltegitratzeko zein ureztatzeko, 10 metroko gutxieneko babes zerrenda ezartzen da edozein ubiderekiko, eta, hor ezin izango dira isuri edo ureztatu.

195. artikulua. Landaredia babestea.

1. Lur urbanizaezinean kokatu beharreko sarbide, azpiegitura, zerbitzu eta eraikin berriek natura intereseko landare komunitateekiko (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa eta hostozabalen baso mistoa, heskaiak, etab.) eragina saihestuko dute.

2. Egun dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatuko dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaz jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta teknikari eskudun batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaz moztu behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpensatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

3. Bereizita dauden bertako landaredi orbanen arteko konexioa sustatzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira, eta gainera, zuhaitziak, heskaiak, landare pantailak, landare apaingarriak, ur bazterreko landaredia eta nekazaritza finken eta belardien arteko mugetako landaredia sortzea eta mantentzea ere sustatuko da; horretarako, zuhaitzen eta zuhaixken espezieak tartekatuko dira.

196. artikulua. Fauna babestea.

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden lursailetan egindako itxiturek ez dituzte fauna basatiaren joan-etorriak oztopatuko.

2. Bide berriak egiterakoan abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.

3. Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

4. En estas zonas, además de la preceptiva autorización del Departamento Foral competente en la materia, para la corta y plantación de arbolado se requerirá la solicitud y obtención de licencia municipal.

5. Cuando se solicitan licencias de obras a realizar que afecten a algún árbol se hará constar este hecho en la solicitud y documentación al respecto, debiéndose adoptar las medidas de protección que señalen los Servicios Técnicos Municipales. En caso de que se produzcan daños que signifiquen su desaparición, la medida mínima será la de reposición doble. Se podrán exigir asimismo indemnizaciones si el árbol o árboles fueran públicos.

Artículo 194. Protección de cauces fluviales.

1. Las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales las distancias mínimas señaladas en el Plan Sectorial correspondiente.

2. Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a equipamientos o dotaciones públicas, como viario o infraestructuras de servicios, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

3. En el caso de los residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento, estercoleros o fosas de purines, como su utilización para el riego, se establece una franja mínima de protección de 10 m. de cualquier curso de agua, donde no podrán emplazarse ni efectuarse su vertido o riego.

Artículo 195. Protección de la vegetación.

1. Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en el Suelo no urbanizable evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.).

2. Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

3. Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 196. Protección de la fauna.

1. Los cerramientos de las parcelas en el suelo no urbanizable deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

2. En la ejecución de nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

3. Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa Izango da; eta, nolana ere, alternatiba guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira. Hala, airetiko argindar sareak ezartzera-koan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatzeko arriskua ekidingo duten babes neurriak ipiniko dira.

4. Jarduerak mugatuko dira Lurzoru urbanizaezinean, batez ere faunarentzat interes berezia duten lekutan (ondo zaindutako baso autoktonoak, etab.), araldian eta umatze garaian zehar.

197. artikulua. Paisaia babestea eta ingurumenarekin bat egitea.

Ondorengo neurri babesleak eta zuzentzaileak hartuko dira kontuan:

1. Era guztietako hondeaketetan, jarduera horrek zuzenean edo zeharka uki dezakeen landare luraren goiko geruza berreskuratuko da, geroago leheneratze prozesuetan erabilia izateko. Horrela lortzen diren lur emankorak, obraren inguruko eremuetan baina ur ibilguetatik eta hustubideetatik urrun metatuko dira, gehienez ere 2 metroko altuerako piletan, airezta daitezten eta trinkotu ez daitezten. Landare kolonizazioko prozesuei laguntzeko, eremuaren propietateak mantenduko direla ziurtatzeko sistema bat ezarriko da, beharrezkoa izanez gero ereite, ureztatze eta aldiari aldiko ongarriztatze lanak eginez.

2. Lurzoru urbanizaezinean egiten diren eraikin eta eraikuntza berriak landa ingurunean dagoen eraikuntza tipologiara egokituko dira, paisaian hobeto txerta daitezten. Arreta berezia jarri beharko zaie, besteak beste, eraikuntzaren neurriari, egiturari, materialei eta erabilitako koloreei, Arau Orokor hauen 119. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz.

3. Egin beharreko jardueretan, beharrezkoak ez diren lerro zuzenak saihestuko dira.

4. Ahalik eta landabide eta basobide berri gutxien eraikiko da; beste alternatibarik ez dagoela aztertuko da eta, aurretik, Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Erraztua egin beharko da, Euskal Herriko Ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorrearekin bat etorritz.

5. Lehengoratzeko paisajistikoko jarduketan kasuan, bertako espezieak eta gaur egun dagoen paisaiaren antzeko formak dituzten bertako espezieak erabiliko dira, jarduketa geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko basoberritzeak eta landatzeak egingo dira.

6. Beharrezkoak diren ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, eta azalera izurtuak eta zimurtsuak izango dituzte, paisaian hobeto integratzeko. Ezponda horiek egonkortu behar badira, ahal bada, egonkortzeko teknika «biziak» erabiliko dira (adaxkak landatzea, zurezko bilbadurak, horma berdeak etab.), eta eustormak egin behar badira, horiek elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

Azpiegitura horien baimena lortzeko, agiri hauek aurkeztu beharko dira: Batetik, bide berria egingo den eremuaren sarbidea bermatzeko beste alternatibarik ez dagoela egiaztatzen duen agiria eta, bestetik, trazatuaren alternatibei buruzko azterketa, eta azterketa horri dagokion Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Erraztua. Nolanahi ere, kontuan hartu beharko da ahalik eta landabide eta basobide berri gutxien eraikiko dela; soilik beste aukerarik ez dagoenean eraikiko dira horiek, betiere baimena lortu ondoren, eta Agiri honen 121. eta 122. artikuluetan ezarritakoarekin bat etorritz.

3. Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno. Así, entre otras medidas, en la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

4. Se limitarán las actuaciones en SNU, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

Artículo 197. Protección del paisaje e integración medioambiental.

Se tendrán en cuenta las siguientes medidas protectoras y correctoras:

1. En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal, se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

2. Las nuevas edificaciones y construcciones en el SNU se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el medio rural, de forma que se favorezca su integración paisajística. Se prestará, entre otros aspectos, atención a las dimensiones de la construcción, la estructura, los materiales y los colores utilizados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 119 de éstas Normas Generales.

3. Se evitará, en las actuaciones que se realicen, la introducción de las líneas rectas innecesarias.

4. Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

5. Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

6. Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Se establecerá que, la documentación necesaria para obtener la autorización de estas infraestructuras, contenga una justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectiva evaluación simplificada de impacto ambiental. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta que debe minimizarse al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, limitándolo a los casos en que no existan otras alternativas previamente su autorización, y a lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de este Documento.

198. artikulua. Negutegiak.

Lezoko lurzoru urbanizaezinean negutegiak instalatzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

1. Negutegiak ezartzerakoan, ahal bada behintzat, ez da alferrikako lerro zuzenik osatuko.
2. Ahal den neurrian, heskaiak eta antzeko elementuak jarriko dira, negutegiak paisaian hobeto txertatzeko.
3. Ahal bada behintzat, ez dira jarriko bista-bistako lekue-tan, paisaiari begiratzean erraz ikus daitezkeen gunee-tan.
4. Konpostatzeko instalazio bat izango dute, ustiatze-gian sortutako landare hondakin guztiak tratatzeko moduko gaita-suna izango duena.
5. Gainerako hondakin solidoak, kontaminazio arriskurik edo ingurumenean kalterik eragingo ez duten moduan gorde, eta indarrean dagoen araudiarekin bat etorritik kudeatuko dira. Debekatua dago hondakin horiek aire librean erretzea.

199. artikulua. Lur mugimenduak eta obra hondakindegia-k.

1. Debekatuta dago baimendutako obretako hondeaketetan edo lur mugimenduetan sortutako edozein zabor eta lan hondakin mota (material inerteak), herrikoak edo beste herri batekoak, udalerrian botatzea.
2. Isuri horiek (soilik lur eta lan hondakin inerteak –sekula ez zaborra–) une zehatzetan eta salbuespenetan baimendu daitezke, baldin eta lurren jabeak horrela eskatzen badu, nekazaritza eta abeltzaintza edo basogintza ustiatzeko aukerak hobetzeko (lurzoru urbanizaezinean kokatuta badago) edo bere lurreko sestrak baimendutako planera edo proiektura egokitze-ko. En este caso se debería asegurar el drenaje adecuado, protección de elementos que pudieran resultar afectados, bien naturales, bien contruidos, integración de los perfiles en el entorno y tratamiento de impacto futuro, en caso de que no sea destinado a urbanización, disponiéndose de capa de tierra vegetal de espesor suficiente y la plantación y/o repoblación de árboles y especies vegetales, arbustivas o herbáceas de crecimiento rápido adecuado al entorno.
3. Ezpondak eta/edo hondeaketak egin behar badira, ahalik eta ingurumen inpaktu txikiena eragingo dute; horretarako, landare lurra jarri beharko da eta hazkunde bizkorreko zuhaitzak, zuhaixkak eta belarra landatuko dira.
4. Nolanahi ere, hondakinak hondakindegietan biltegituta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretua bete beharko da, eta baita proiektu teknikoen eta deskripzio memorien gutxieneko testuinguruari buruz 1995eko otsailaren 15ean Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak emandako Agindua ere.

200. artikulua. Hondakindegia-k.

Debekatuta daude udalerrri osoan hondakin solidoen hondakindegia-k eta biltegia-k, bai hondakin urbanoenak, bai industria-lenak.

Artículo 198. Invernaderos.

Para la instalación de invernaderos en el suelo no urbanizable del municipio de Lezo se deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

1. Se seleccionarán las dimensiones y disposición de los invernaderos de tal manera que se evite la introducción de líneas rectas innecesarias.
2. Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.
3. Se evitará localizar este uso 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.
4. Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.
5. El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten un riesgo de producir contaminación ni daños ambientales, y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

Artículo 199. Movimientos de tierras y escombreras.

1. Se prohíbe en el término municipal cualquier tipo de vertido de basuras y escombros (de naturaleza inerte) procedentes de excavaciones o movimientos de tierras realizadas como parte de obras autorizadas en el propio municipio o provenientes de cualquier otro.
2. Puntual y excepcionalmente, se podrán autorizar dichos vertidos, únicamente de tierras y escombros de naturaleza inerte –nunca basura–, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, si se sitúa en el Suelo no Urbanizable, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones del Plan o proyecto autorizado. En este caso se debería asegurar el drenaje adecuado, protección de elementos que pudieran resultar afectados, bien naturales, bien contruidos, integración de los perfiles en el entorno y tratamiento de impacto futuro, en caso de que no sea destinado a urbanización, disponiéndose de capa de tierra vegetal de espesor suficiente y la plantación y/o repoblación de árboles y especies vegetales, arbustivas o herbáceas de crecimiento rápido adecuado al entorno.
3. La apertura de taludes y/o excavaciones cuando sea necesario minimizará al máximo el impacto medio ambiental con un tratamiento adecuados que consistirá en la dotación de capa de tierra vegetal y plantado de las especies vegetales (árboles, arbustos y hierbas) de crecimiento rápido, necesarias para tal fin.
4. En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos y la ejecución de rellenos, así como la Orden de 15 de febrero de 1995 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente sobre el contexto mínimo de los proyectos técnicos y memorias descriptivas.

Artículo 200. Vertederos.

Se prohíben en todo el término municipal los vertederos y depósitos de residuos sólidos, tanto urbanos como procedentes de industrias.

Hondakin solidoak, zaborrak edo hondarrak utziz gero, hirigintza legedia urratuko da, eta dagozkion zigorrak eragingo ditu; gainera, lurra lehen zegoen bezala utzi beharko da. Nolanahi ere, dagokion legedi sektorialak ere zigorrak ezar ditzake.

201. artikulua. Errepideetatik eta bideetatik ikusten den ingurunea babestea.

1. Udalak erabakiz gero, eraikitzeo aukerak murriz daitezke.

2. Itxituren eta hesien altuerak muga daitezke, bai eta material egokien erabilera zehaztu ere. Zuhaitzak landatzea debeka daiteke zerbait ikus dadin nahi bada, ala horretara behartu, zerbait ikus ez dadin nahi izanez gero.

202. artikulua. Publizitatea.

Debekatuta dago lurzoru urbanizazinean kartelak, euskariak eta, oro har, publizitate panelak jartzea (kanpoaldeko publizitatea).

Halaber, debekatuta dago elementu naturaletan publizitatea margotzea, horiek nonahi ere dauden.

2.2. AGIRIA HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

H.I.E. 1. ALDE ZAHARRA

I. Mugaketa eta azalera.

Hirigune Historiko gisa mugatutako eremua Lezoko hirigunearen erdialdean dago, gutxi gorabehera, eta 38.015 m² inguruko azalera du. Ipar-ekialdean Jaizkibel Hiribideko eraikin altuekin egiten du muga, ekialdean Euskal Herria plazarekin, mendebaldean Polentzarrene kalearekin eta hegoaldean, berriz, G. Lazon kalearekin.

Orografia nahasiko eremu batean dago, hiru kale nagusiek bat egiten duten lekuan: Kale Nagusiak, Pasai Donibanerako bidean; Zubitxo kaleak edo Gaintzurizketaranzko irteerak; eta Donibane kaleak, Errenteriatik datorren bidearen inguruan egituratuta dagoenak. Gipuzkoako Erdi Aroko hiribilduetan ohikoa den bezala, Ekialde-Mendebaldeantzat ematen dute, Mendebaldeko simbologiari jarraituz. Horren mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Hirigune historikoa berritzea, horren ezaugarri morfologikoak, arkitektonikoak nahiz ingurumen aldekoak errespetatuta eta gaur egungo baldintza funtzional eta kulturaletara, eta etorkizunerako beharretara egokituta.

Eremuaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, ondasun eraikiaren zaharberitzea sustatuta eta espazio publiko eta pribatuaren birkalifikazioa eta urbanizazioa bultzatuta, udalerrien alde historiko honen ezaugarri morfologiko eta arkitektonikoak errespetatuz (azalera, azpiegitura sareak, altzariak, lorategiak). Markesane zuhaiztia, Goiko plaza eta Gurutze santuaren plaza integratu eta leheneratuko dira batez ere, udalerrien ezaugarri baitira.

El depósito de residuos sólidos, basuras o desechos tendrá la consideración de vulneración de la legalidad urbanística, y dará lugar a las sanciones correspondientes, y a la restitución del suelo a su estado general, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir, con arreglo a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 201. Protección visual del entorno desde carreteras y caminos.

1. Podrá ser motivo de restricción singularizada de las posibilidades de edificación si así lo considera el Ayuntamiento.

2. Se podrán limitar la altura y cierres y vallados, así como determinar el uso de ciertos materiales adecuados para ello o prohibir u obligar a la plantación de arbolado según prevea la ley o impedir la percepción visual.

Artículo 202. Publicidad.

Se prohíbe en Suelo no Urbanizable la colocación de carteles, soportes, y en general vallas publicitarias de las denominadas de «publicidad exterior».

Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, sea cual sea la ubicación de éstos.

DOCUMENTO 2.2. NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

A.O.U.1. ALDE ZAHARRA

1. Delimitación y superficie.

El ámbito que se delimita como Casco Histórico ocupa una posición más o menos central dentro del núcleo urbano de Lezo, constituyendo una zona en ladera de 38.015 m². de superficie, nítidamente limitada al Noreste por las altas edificaciones sitas al borde de Jaizkibel Hiribidea, al este por Euskal Herria Plaza, al oeste por Polentzarrene kalea, y al sur por G. Lazon kalea.

Abarca un territorio de complicada orografía, con centro en la confluencia de las tres calles principales: Kale Nagusia, que marca el tránsito a Pasai Donibane; Zubitxo Kalea, o salida hacia Gaintzurizketa; y Donibane Kalea, que se estructura en torno al acceso desde Errenteria. Éstas mantienen como es práctica común en las villas medievales de Gipuzkoa la orientación Este-Oeste, atendiendo a la simbología oriental. Su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Regeneración urbana del tejido histórico vinculada a la conservación de sus características morfológicas, arquitectónicas, y ambientales, sin perjuicio de su adecuación a los requerimientos funcionales y culturales contemporáneos, estableciendo además las pautas precisas para su efectiva proyección futura.

Mejora de las condiciones de uso y habitabilidad en el área, fomentando la rehabilitación del patrimonio edificado, y potenciando la recalificación y reurbanización del espacio público y privado del área mediante un tratamiento acorde a las características morfológicas y arquitectónicas de esta parte histórica del municipio (tratamiento superficial, redes de infraestructura, mobiliario urbano, ajardinamiento). En particular se procederá a la integración y recuperación de Markesane Zuhaiztia, así como de Goiko Plaza y Gurutze Santuaren Plaza, entendidos todos ellos como espacios urbanos representativos de la población.

Hirigune Historikoak hiriguneko gainerako lekuekin duen lotura bultzatu eta sendotu, horren zentralitatea indartuz eta bizitokiak ez ezik hirugarren sektoreko bestelako jarduera (salkotokiak, taberna eta jatetxeak, bulegoak, zerbitzuak) eta ekipamenduak hartzeko dituen aukerak optimizatuz, aisiarekin lotutakoak, besteak beste.

Kultur ondare eraiki eta urbanizatua babestea, multzoaren ezaugarri morfologikoak eta ingurumen aldekoak oro har; horretarako, dagokio babes neurriak egituratzeaz gainera hirigunea eremu historikora egokitzeko neurriak ere hartuko dira.

Alde Zaharrera sartzeko eta bertan mugitzeko moduak hobetzea, oinezkoei dagokienez batez ere; horretarako ibilgai-luen eta oinezkoen joan-etorriak (aparkalekuak barne) berrantolatatu eta luzetarako eta zeharkako joan-etorriak aldatu eta/edo zehaztu beharko dira.

Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Bereziak hainbat esku-hartze mota eta maila zehaztu beharko ditu eraikinetan, eraikinen egitura, eraikuntza eta funtzionalitatea egokitu eta horien jatorrizko balio arkitektoniko eta ingurumen aldekoak errespetatu ahal izateko.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabatatze orokorra II. 1.2. Zonabatatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.1 eremua. Alde Zaharreko Bizitokia.

Azalera: 26.146 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetan R-1 eremu orokorrerako ezarritakoak dira.

1.2. ELSO eremua. Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra.

Azalera: 9.802 m².

Eremu honetako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.3. EKS0 eremua. 1- Ekipamendu Komunitariako Sistema Orokorra.

Azalera: 1.167 m².

Eremu honetako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak izango dira.

1.4. BSS0 eremua. 14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 900 m².

Eremu honetako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremuaren ordenazio xehatua Plan Orokor honek balioz-kotzen duen Lezoko Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Bereziak, (2010eko apirilaren 21ean Udalak behin betiko onartutakoa.) zehaztutakoa da, eta sailkapen orokorrari eta xehatuari dagokion doikuntzak, berriz, agiri honek ezarritakoak.

Potenciación e intensificación de la relación del Casco Histórico con el resto del núcleo urbano, fortaleciendo sus condiciones de centralidad y optimizando las posibilidades que el área encierra para acoger, además de la residencial, otras actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas, servicios) y de equipamientos, como pueden ser las vinculadas al ocio y al esparcimiento.

Protección y preservación del patrimonio cultural edificado y urbanizado, y en general de las cualidades morfológico-ambientales del conjunto, para lo que además de la articulación de las medidas de protección correspondientes se adoptan otras tendentes a la readecuación de la escena urbana en el conjunto del área histórica.

Mejora de la accesibilidad y movilidad dentro del propio ámbito —en especial en lo referido al peatón—, lo que conlleva la reordenación de los tráfico rodado y peatonal (aparcamiento incluido), así como la restitución y/o redefinición de las distintas relaciones longitudinales y transversales.

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico deberá definir diferentes tipos y grados de intervención en el tejido edificatorio, que permitan simultáneamente alcanzar la adecuación estructural, constructiva, y funcional del conjunto de la edificación, sin perjuicio del mantenimiento de sus originarios valores arquitectónicos y ambientales.

III. Régimen de ordenación urbanística estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.1. Residencial de Casco Antiguo.

Superficie: 26.146 m².

Las condiciones generales de edificación y uso son las que se establecen para la zona global R-1 en este Plan General.

1.2. Zona SGEL. Sistema General de Espacios Libres urbanos.

Superficie: 9.802 m².

Las condiciones de edificación y uso de esta zona serán las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

1.3. Zona SGEC.1- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Superficie: 1.167 m².

Las condiciones de edificación y uso de esta zona serán las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

1.4. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie aproximada: 900 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del mismo es la establecida en el documento «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo», aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010, que este Plan General convalida, y los ajustes de calificación global y pormenorizada establecidos en este documento.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Jarduera publiko eta pribatuen programazioari dagokionez ere, Plan Bereziak zehaztutakoa hartuko da kontuan.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Plan Bereziak zehaztutakoa hartuko da kontuan.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Soinua eta kutsadura kontrolatzeko orduan, aintzat hartu beharko da portuaren hurbiltasuna.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Nahitaezkoa izango da lehen aipatutako Plan Berezian ezarritako neurriak betetzea, elementu katalogatuak babesteari dagokionez.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Ordenazioaren ezaugarriak eta erabileraren inguruko baldintzak Plan Orokor honek baliozkotzen duen Lezoko Hirigune Historikoa Berritzeko Plana, 2010eko apirilaren 21ean Udalak behin betiko onartutakoa.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude, «zuzkidura publikotarako jarduera eremuetan» egoteagatik edo Plan Bereziak eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik Plan Berezian hala sailkatuta daudenak izan ezik, horiek finkatu gabeko hiri lurak baitira, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Plan Bereziaren arabera lehen baino eraikigarritasun haztatu handiagoa duten lurak zuzkiduretarako jarduera eremuak izango dira.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Berezian zehaztutakoak.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Plan Orokor honek baliozkotzen duen Lezoko Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Berezian daude zehaztuta.

4. Régimen general de ejecución y programación.

En cuanto a la programación de las actuaciones tanto públicas como privadas se estará, igualmente, a lo dispuesto en el citado Plan Especial.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

Se estará a lo dispuesto en el Plan Especial.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se habrá de tener en cuenta a los efectos del control acústico y atmosférico, la colindancia del Puerto.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Serán de obligado cumplimiento las medidas establecidas en el Plan Especial antes citado en cuanto a la protección de los elementos catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

Las características tanto de la ordenación así como las condiciones de uso serán las que se establecen en el «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo», aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010, documento que es convalidado por este Plan General.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado, salvo los así definidos en el Plan Especial por estar incluidos en «ámbitos de ejecución de dotaciones públicas» o por pertenecer a unidades edificatorias a las que dicho Plan otorga o posibilita una edificabilidad urbanística ponderada superior a la previa existente, quedando éstos clasificados como suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

Los terrenos en los que el Plan Especial posibilite una edificabilidad urbanística ponderada superior a la prevista existente, constituirán ámbitos de actuación de dotación.

3.b. Condiciones de parcelación.

Las establecidas en el «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico».

3.c. Condiciones de urbanización.

Quedan definidas en el documento «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Lezo», que este Plan General convalida.

H.I.E. 2. ALDE ZAHARRAREN KANPOALDEA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek gaur egungo Hirigune Historiko mugatuaren ertzean garatutako hainbat jarduera biltzen ditu, Guillermo Lazon, Antonio Pildain, Hipólito Gezala, Agustina Lizarazu, Polentzarrene eta Donibane kaleetan eta Jaizkibel hiribidean zehazki, eta 29.360 m²-ko azalera du. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri nagusiak errespetatzea proposatzen da, gaur egungo eraikinei, espazio libreei eta bidegintzari dago-kienez.

Pasai Donibanetik eta Nabalaldeko industrialde berritik datorren zirkulazioa Lezoko hirigunearen kanpoaldetik bideratzen denean, udal kale bihurtuko da Jaizkibel hiribidea, eta Lezoko herritarrek soilik erabiliko dute.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia:

Azalera: 29.360 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokorreko honetako ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

A.O.U.2. ALDE ZAHARRAREN KANPOALDEA

I. Delimitación y superficie.

El ámbito integra diferentes actuaciones desarrolladas en el borde del actualmente delimitado Casco Histórico, concretamente en las calles Guillermo de Lazon, Antonio Pildain, Hipólito Gezala, Agustina Lizarazu, Polentzarrene, Donibane Kalea y Jaizkibel Hiribidea, abarcando una superficie de 29.360 m². Su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres y vialidad en general.

Una vez se resuelvan los tráfico generales, provenientes de Pasai Donibane y de la nueva zona industrial Nabalaldea, por el exterior del casco urbano de Lezo, la zona de Jaizkibel Hiribidea comprendida en este ámbito se transformará en una calle municipal que dará servicio únicamente a la población lezoarra.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 29.360 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

Soinuaren kutsadurari dagokionez, aintzat hartu beharko da portuaren hurbiltasuna.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurra hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitako beteko da.

H.I.E. 3. ERDIGUNEA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek hainbat hiri garapen biltzen ditu Alde Zaharraren iparralde eta ekialdean; hegoaldean Jaizkibel hiribidearekin eta Elías Salaberria kalearekin egiten du muga, mendebaldean Kabitte eremuarekin, ekialdean 7. poligonoa izandakoarekin eta Algeposarekin, eta iparraldean, berriz, Olatzar eremuarekin, futbol zelaiarekin eta Xoxolurrarekin.

103.774 m²-ko azalera du, eta egungo arau subsidiarioen ondorio diren hainbat plangintza xehatu egin dira bertan. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, hala eraikinei nola espazio libreei eta bideei dagokienez.

IZU12 (Zubitxo etxea) eta IZU13 (Añamendi kalea, 1) jarduketa zuzeneko unitateak garatzeko plangintzak zehaztutako baldintzak baliozkotuko dira.

Pasai Donibanetik eta Nabalaldeko industrialde berritik datorren zirkulazioa Lezoko hirigunearen kanpoaldetik bideratzen denean, Jaizkibel hiribideko eremua (GI-3440) udal bide bihurtuko da, oinezkoentzako bide, eta Alde Zaharretik udalerriko eremu jendetsuenera doan tartean ez da inolako arriskurik izango.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egiteko, gaur egungoa (Erreterria-Lezo) Gaintxurizketako gainarekin lotuko duena.

A los efectos de la contaminación acústica se deberá tener en cuenta la presencia del puerto en las inmediaciones del ámbito.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.3. ERDIGUNE

I. Delimitación y superficie.

El ámbito integra diferentes desarrollos urbanos consolidados al norte y este del Casco Antiguo, delimitándose (orientativamente) al sur por Jaizkibel Hiribidea y la calle Elías Salaberria, al oeste por el ámbito Kabitte, al este por el ámbito antiguo polígono 7 y Algeposa, al norte por los ámbitos Olatzar, Fútbol zelaia y Xoxolurra.

Abarca una superficie de 103.774 m², habiendo sido desarrollados los diferentes planeamientos pormenorizados derivados de las vigentes NN.SS. Su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de la características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres y vialidad en general.

Se convalidan las condiciones determinadas por el planeamiento de desarrollo vigente para las actualmente denominadas Unidades de Actuación Directa U.A.D.12 (Zubitxo etxea) y U.A.D. 13. (Añamendi kalea nº 1).

Una vez se resuelvan los tráficos generales, provenientes de Pasai Donibane y de la nueva zona industrial Nabalaldea, por el exterior del casco urbano de Lezo, la zona de Jaizkibel Hiribidea (GI-3440) comprendida en este ámbito se transformará en un vial de coexistencia municipal posibilitando, de esta manera, la transición peatonal continua y sin peligro entre el Casco Antiguo y la zona mas poblada del municipio.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Erreterria-Lezo) con el alto de Gaintxurizketa.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia:

Azalera: 102.074 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

Zubitxo etxea ordezkatu behar bada, gehienezko hiri eraikigarritasuna 600 m²-koa izango da.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute. Zubitxoren ordezkora eraikinetan honako profil hau izango du: BS + 4GS.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorreran zehaztutakoak.

B. 2. Bereziak: Zubitxo etxea ordezkatea.

Beheko solairuan ataria eta etxeei dagozkien garaje-trastelekuak egongo dira: Arau subsidiarioek exijitutako aparkalekuak egin ondoren soilik onartuko da saltokiak jartzea.

1.2. ELSO eremua.2. Hiriko ibaibideak:

Gutxi gorabeherako azalera: 1.000 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorreran zehaztutakoak izango dira.

1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak:

Gutxi gorabeherako azalera: 700 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorreran zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorraren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoen bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 102.074 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

En caso de sustitución de la casa Zubitxo la edificabilidad urbanística máxima será de 600 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes. La edificación que se construya en sustitución de Zubitxo tendrá un perfil de PB + 4PA.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

B.2. Particulares: Sustitución de la casa Zubitxo.

La planta baja se dedicará a portal y garajes-trasteros vinculados a las viviendas: Se podrá admitir el uso comercial sólo en el caso de que la dotación de aparcamiento exigida por las Normas Generales quede cubierta.

1.2. Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos.

Superficie: 1.000 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie aproximada: 700 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del

1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Zubitxoren ordezkari den etxearen eta izen bereko errekaaren artean 5 m-ko tartea egongo da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta horrekin batera dagoen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

Zubitxoren ordezkapena:

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 600 m² (t).

— Erlaitzerainoko gehienezko altuera: 13,5 m hego-ekialdeko izkinako espaloiaaren sestratik.

— Gehienezko okupazioa: 120 m²(s).

— Lerroakadak: 5,0 m jabetza pribatuko mugara eta ibai ertzera.

— Zubitxo etxeari lotutako eraikinak ordenaziotik kanpo geratuko dira.

1.b. Erabilera baldintzak.

Gehienezko etxebizitza kopurua: 7.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Zubitxoren ordezkapena jarduketa isolatu gisa hartuko da. Udalak xehetasunen azterketa bat eskatu ahal izango du eraikin berriaren behin betiko lerroakadura eta sestrak zehazteko.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

Zubitxo ordezkatzeko egingo den ordenazioaren ondoriozko partzela pribatua banaezina izango da.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Zubitxo ordezkaturakoan geratuko diren jabari publikoko lurak jabeak urbanizatu beharko ditu, eraiki beharreko eraikinarekin batera aurkeztuko den urbanizazio proiektuaren arabera.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zubitxoren ordezkapenaren zonabanatze xehatua.

ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

La nueva edificación a construir en sustitución de la casa Zubitxo se deberá separar 5 metros del límite del cauce de la regata del mismo nombre.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada y en la ficha gráfica adjunta.

Sustitución de la casa Zubitxo:

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física sobre rasante: 600 m² (t).

— Altura máxima a cornisa: 13,5 m desde la rasante de la acera en la esquina sudoeste.

— Ocupación máxima: 120 m²(s).

— Alineaciones: 5,0 m a lindero de propiedad privada y a límite del margen de la regata.

— Las edificaciones adosadas a la actual casa Zubitxo se declaran fuera de ordenación.

1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 7 viv.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

La sustitución de la casa Zubitxo se considerará a todos los efectos una Actuación Aislada. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente en las edificaciones.

La parcela privada resultante de la ordenación prevista en la sustitución de la casa Zubitxo, se considerará indivisible.

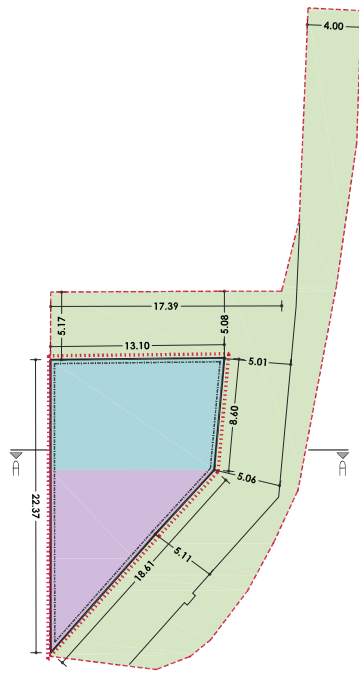
3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

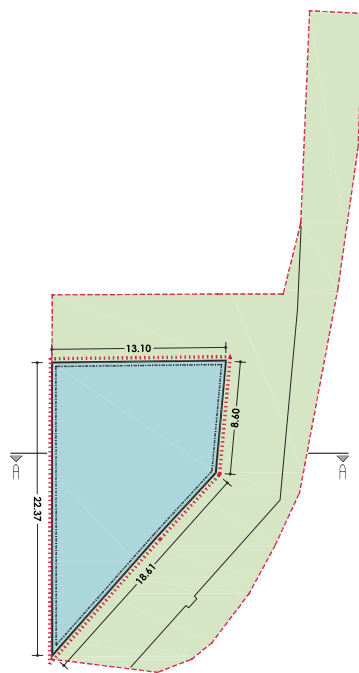
Los suelos de dominio público resultantes de la sustitución de la casa Zubitxo, deberán ser urbanizados por la propiedad de acuerdo a un proyecto de obras de urbanización complementario que se presentará conjuntamente con el del edificio a construir.

V. Documentación gráfica.

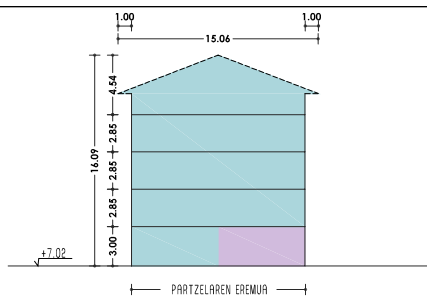
— Zonificación pormenorizada sustitución casa Zubitxo.



BEHE OINPLANO
PLANTA BAJA

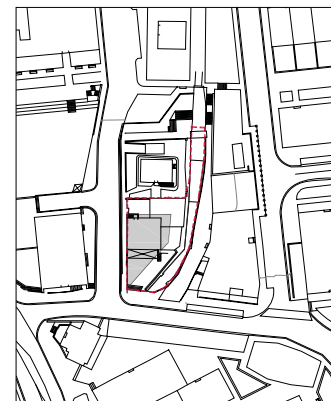


EREDU OINPLANO
PLANTA TIPO



AA EBAKETA
SECCIÓN AA

- JARDUKETA EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- LURSAILAREN EREMUA
ÁMBITO PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MÁXIMA
ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI- ERABILERA
USO RESIDENCIAL
- ERABILERA TERZIARIOA
USO TERCIARIO
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK (sestragaineakoa)
ÁREAS DE USO PÚBLICO (sobre rasante)



ERAIKITZEA ETA ERABILTZEA
EDIFICACIÓN Y USO

AOU.3 ERDIGUNE (ZUBITXO)

ESKALA: 1/500

LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 4. KABITTE

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honen mugaketa bat dator arau subsidiarioetako 1. eremuarekin, eta 27.235 m²-ko azalera du; II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira mugak.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, bai eraikigarritasunari dagokionez, bai eta bideei dagokienez ere, 2008ko ekainaren 4an behin betiko onartutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutako baldintzak aintzat hartuta.

Espazio publikoei dagokienez, espazio libreen sistema orokorra bizitegitarako espazio libreen tokiko sistema gisa sailkatuta dago (ez baitu garrantzi handirik) eta tokiko sistemako «D» zuzkidura ekipamendua, berriz, zuzkidura komunitariorako sistema orokor gisa; hala, hainbat zuzkidura etxe (5 gutxienez), osasun etxe berria eta Haur Eskola bat egingo dira, Lezoko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak 2008ko otsailaren 17an sinatutako lankidetzak akordioaren arabera.

Era berean eta Udal Etxebizitza Tasatueterako lursailaren lur azpiaren aprobetxamendua optimizatzeko, aukera egongo da 20 aparkaleku egiteko.

Bide nagusiaren zabalera aldatuko da (Plan partzialeko 1 ardatza) aparkaleku gehiago ezartzeko, beharrezkoak baitira mugakide den Auñamendi auzorako.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia:

Azalera: 25.450 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

2008ko ekainaren 4an behin betiko onartutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutakoa izango da.

A.2. Gehieneko solairu kopurua:

Onartutako garapen plangintzak eraikinetarako zehaztutako profilak eta altuerak finkatuko dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. EKSO eremua. 1- Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorra.

Azalera: 1.785 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek eta lehen aipatutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketak eremu honetarako zehaztutakoak izango dira.

A.O.U.4. KABITTE

I. Delimitación y superficie.

La delimitación del ámbito coincide con la del actualmente denominado Sector 1 de las NN.SS. y abarca una superficie de 27.235 m², quedando reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación como a la vialidad en las condiciones establecidas en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1, aprobada definitivamente el 4 de junio de 2008.

En cuanto a los espacios públicos, el sistema general de espacios libres se califica residencial sistema local espacios libres (dada la escasa entidad del mismo) y la parcela del sistema local equipamiento dotacional «D» se califica como sistema general de equipamiento comunitario, en la que se desarrollará un programa de alojamientos dotacionales (un mínimo de 50), el nuevo ambulatorio de Lezo y una Haur eskola, de acuerdo al convenio de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Lezo y el Gobierno Vasco el 17 de febrero de 2008.

Así mismo, y para la optimización de los aprovechamientos en subsuelo de la parcela destinada a Viviendas Tasadas Municipales, se posibilita la ampliación del mismo en una superficie suficiente para la consecución de 20 plazas de garaje.

Se modifica la anchura del vial principal (Eje 1 del plan parcial) para posibilitar un aumento de las plazas de aparcamiento necesarias para dar servicio al lindante barrio de Auñamendi.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 25.450 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a lo establecido en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1, aprobada definitivamente el 4 de junio de 2008.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones establecidas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGEC.1. Sistema general de equipamiento comunitario.

Superficie: 1.785 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona tanto en las Normas Urbanísticas Generales como en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1 citada anteriormente.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremuaren ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketak ezarritakoa da, bide nagusiaren zatiri eta Plan Orokor honetan udal etxebizitza tasatuen lursailera sartzeko bideari dagokien eziz.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Eremu hau Plan Orokorra programatzearekin batera garatzea aurreikusten da.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Bide nagusiko errodadura-zatia aldatuko da (plan partzialaren 1. ardatza) aparkaleku gehiago egiteko, alboko Auñamendi auzokoek erabil ditzaten.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Onartutako plangintza xehatua garatzeko orduan, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da. Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera baldintzak lehen aipatutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutakoak izango dira.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Egikaritze baldintzak onartutako plangintza xehatuan zehaztutakoak izango dira.

3.b. Partzelazio baldintzak.

1. Sektorearen Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutako partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1, que este Plan General convalida, con la excepción de la sección del vial principal y el acceso rodado a la parcela e las VTM que se determinan en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

Se prevé el desarrollo del ámbito en el horizonte temporal de programación del Plan General.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

Se modificará la sección de rodadura del vial principal (Eje 1 del plan parcial) para posibilitar un aumento de las plazas de aparcamiento necesarias para dar servicio al lindante barrio de Auñamendi.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

En el desarrollo de las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado, se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III. 1 Zonificación pormenorizada. La edificabilidad física y las condiciones de uso serán las dispuestas en la Modificación del Plan Parcial el Sector 1 antes citada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

Las condiciones de ejecución serán las dispuestas en el planeamiento pormenorizado aprobado.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas en la Modificación del Plan Parcial del Sector 1.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

H.I.E. 5. XOXOLURRA

I. Mugaketa eta azalera.

Baso mistoko eremu batean dago, Babes Bereziko Lurzoru Urbanizaezin gisa sailkatutako eremu batean, eta 25.412 m²-ko azalera du. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Hirigunearen inguruan parke publiko bat egitea, natur balio handikoa den eta hirigunearen eta Jaizkibelgo babes handiko eremuen artean egoteagatik «estrategikoa» den leku batean; hirigunetik gertu dagoenez eta bertara erraz irits daitekeenez, aisiarako parkea litzateke herritarrentzat.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. ELSO eremua. Hiriko Espazio Libreen Sistema.

Azalera: 25.412 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena AIU14 Algeposarekin batera garatuko den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

AIU5 Xoxolurra eta AIU14 Algeposa eremuek jardun eremu integratu independentea (JEI4) osatzen dute eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere 8 urteko epea egongo da JEI4 eremurako plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Plan Bereziak kontuan hartu beharko ditu Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan finkatutako ingurumen arloko irizpideak.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

JEI4rako egingo den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko du.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurzoruak dira, urbanizatu gabe baitaude.

A.O.U 5. XOXOLURRA

I. Delimitación y superficie.

Situado en un área forestal de bosque mixto incluido en la categoría de Especial Protección del Suelo No Urbanizable, cuenta con una superficie de 25.412 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Creación de un parque público periurbano en un enclave de gran valor natural, y «estratégico» por su ubicación entre la zona urbana y las áreas de mayor protección del monte Jaizkibel, destinado a zona de esparcimiento de la población en un territorio arbolado próximo al núcleo urbano y de fácil acceso.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGEL.1.Sistema general de espacios libres urbanos.

Superficie: 25.412 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U. 14 Algeposa.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra y el ámbito A.O.U.14 Algeposa conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 8 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado del A.A.I.4.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

El Plan Especial deberá incorporar los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular para el A.A.I.4.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

AIU5 Xoxolurra eta AIU14 Algeposa eremuek jardun eremu integratu independentea (JEI4) osatzen dute. Jarduera Integratu horretan, tokiko zuzkiduretara bideratutako lurren erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legearen 79.2. eta 3. artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa.

Egikaritze baldintzak JEI4 eremurako egingo den Urbanizazio Programan zehazten direnak izango dira.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Eremu hau banaezina da.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

JEI4 osorako idatzi beharreko urbanizazio proiektuak zehaztuko du parkearen diseinua, Lezoko Udalaren aginduekin bat etorritik.

H.I.E. 6. OLATZAR

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau Pysbe auzoaren, hilerriaren eta Plazetako futbol zelaiaren iparraldean dauden lursailen artean dago, Jaizkibelen hegoaldeko magalean.

28.705 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Egungo hiri bilbearen ondoan egongo den eremua berrantolatatu, ingurumenari ahalik eta kalte txikiena eginez bizitoki eta zuzkidurak egin ahal izateko.

Futbol zelaiarekin eta Xoxolurrarekin eta hiri espazio libre berriarekin muga egiten duen 8.428 m²-ko eremu orokorra hiri espazio libreen sistema orokorrerako erabiltzea, horren azalera, orientazioa, eta ingurumen baldintzengatik eta nahiz herritik hurbil egoteagatik aisiarako udalerriko hirigune handiena izan baitaiteke.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 20.277 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainekoa: 11.100 m²(t).

Sestra azpikoa: Ordenazioaren ondoriozko partzela berrietan sestra azpian gehienez ere bi solairu batzearen ondoriozko eraikigarritasuna, egin beharreko Plan Partzialak zehaztutako baldintzetan.

A.2. Gehieneko solairu kopurua:

Sestra gainean: BS+3GS.

Sestra azpian: 2SS.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.14 Algeposa y el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.4.

3.b. Condiciones de parcelación.

El ámbito se considera indivisible.

3.c. Condiciones de urbanización.

El proyecto de urbanización a redactarse, conjuntamente para todo el A.A.I.4, incluirá el diseño del parque de acuerdo a las instrucciones del Ayuntamiento de Lezo.

A.O.U.6. OLATZAR

I. Delimitación y superficie.

El ámbito se sitúa entre el barrio de Pysbe, el cementerio y los terrenos situados en la parte norte del campo de fútbol Plazeta, en la ladera sur de Jaizkibel.

Su superficie es de 28.705 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Reordenar un área en continuidad con la trama urbana actual, posibilitando un desarrollo residencial y dotacional con el menor grado de impacto ambiental.

Generar una zona global destinada al Sistema General de espacios libres urbanos de 8.428 m² lindante al campo de fútbol y al nuevo espacio libre urbano «Xoxolurra», para configurar un conjunto dotacional público que por su superficie, orientación, cercanía a la población y características ambientales pueda considerarse como la mayor zona urbana de esparcimiento del municipio.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 20.277 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 11.100 m²(t).

Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de dos plantas bajo rasante en las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, en las condiciones que establezca el Plan Parcial a formular.

A.2. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: PB+3PA.

Bajo rasante: 2PS.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen arau orokorretan zehaztutakoak.

B.2. Bereziak:

Beheko solairuen erabilera: Saltoki eta/edo etxebizitzatarako.

Goiko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Sestra azpikoaren erabilera: Aparkalekutarako eta etxebizitzaren osagarri gisa.

B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak.

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren bitzitokitarako eraikigarritasuna: %55.

Babes ofizialeko etxebizitza tasatuen bitzitokitarako eraikigarritasuna: %20.

Promozio libreko etxebizitzaren bitzitokitarako eraikigarritasuna: %25.

1.2. ELSO eremua. Hiriko Espazio Librean Sistema Orokorra.

Azalera: 8.428 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurraz lurzoru urbanizagarri sektoretzat hartuko dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena garatu beharreko Plan Partzialean zehaztuko da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Eremu mugatu honek jardueraren eremu integratu independentea (JEI7) osatzen du eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere urtebete epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Kirol zerbitzuetarako eta hilerriko dauden aparkalekuak mantendu beharko dira, gutxienez.

Azpiestazio elektriko berria egin ahal izateko –JEI2 gero-ago eginez gero–, erabilera zortasun bat egingo da hilerriko joa-terako dagoen bidearen eta eremu berriaren artean.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutako ingurumen arloko irizpideak. Olatzar erreko ibarreko egungo landaredia libre geratuko da edozein afekzioetatik. Zerrenda hori espazio libreetarako erabiliko da (hirigintzako araudi partikularretan adierazten den bezala), baina saihestu egin behar dira, beti ere, hiri parke edo lorategi moduko (soropil eta zuhaitz apaingarriak) garapen ereduak, eta baso natural bati dagokion egitura eta konposizioa zaindu edo leheneratuko da.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

B.2. Particulares:

Uso en plantas bajas: Comercial y/o vivienda.

Uso en plantas altas: Vivienda.

Uso bajo rasante: Garaje y servicios auxiliares a la vivienda.

B.3. Estándares de vivienda protegida.

Edificabilidad residencial VPO régimen general: 55%.

Edificabilidad residencial VPO régimen tasado: 20%.

Edificabilidad residencial promoción libre: 25%.

1.2. Zona SGEL.1. Sistema general de espacios libres urbanos.

Superficie: 8.428 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Parcial a desarrollar.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El conjunto del territorio delimitado conforma un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.7) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

Se deberá mantener, como mínimo, la actual dotación de aparcamientos al servicio del equipamiento deportivo y cementerio.

Para posibilitar la ejecución de la nueva sub estación eléctrica, en el caso de que el desarrollo de la A.A.2. fuera posterior, se creará una servidumbre de uso entre el actual vial de acceso al cementerio y el nuevo ámbito.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

El Plan Parcial deberá incorporar los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, así mismo tendrá en cuenta que la actual orla de vegetación de la vaguada de la regata Olatzar deberá quedar libre de cualquier afección. Esta franja se destinará a espacios libres (tal y como se grafía en las normas urbanísticas particulares) pero evitando, en todo caso, modelos de desarrollo del tipo de parques urbanos o zonas ajardinadas (tipo césped y árboles ornamentales) y buscando el mantenimiento o restauración de la estructura y composición correspondiente a un bosque natural.

Era berean, Plan Partzialak neurri konpentsatzaileak zehaztuko ditu, eremu honetan aurreikusita dauden jarduketan ondorioz produkzio gaitasuna murriztuta ikus dezaketen nekazaritza ustiapenen jarraipena bermatzeko. Kontuan hartuko da eremuaren hauskortasun bisuala, eta paisaian integratzeko neurriak hartu beharko dira, eraikin eta bide berriak bertako orografiara egokituta.

Garapen planeamendurekin batera, zaratari buruzko azterlan zehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituen, bai etxebizitzaren eta urbanizazioaren diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten gunetan eragiteko jarduketaren bidez.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

Egin beharreko Plan Partzialak zehaztuko ditu.

1.b. Erabilera baldintzak.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 120 etxeb.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurraz lurzoru urbanizagarri sektoretzat hartuko dira.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

AIU6. Olatzar eremuko lurraz jardun eremu integratu independentea (JEI4). Jarduera Integratu horretan, tokiko zuzkideretara bideratutako lurraz erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legearen 79.2. eta 3. artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa.

Egikaritze baldintzak egingo den Urbanizazio Programan zehazten direnak izango dira.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Plangintza zehatua zehaztuko ditu.

3.c. Erabilera baldintzak.

Egin beharreko urbanizazio proiektuak gaur egungo aparkalekuak kontuan hartu beharko ditu, gutxienez, kirol zerbitzuetarako eta hilerrirako erabiltzeko.

Hiri parke berria eta horren mugakide diren zuzkidura ekipamenduak nahiz Xoxolurra parkea izango dena ere urbanizatu dira.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabanatze orokorra.

— Gutxi gorabeherako ordenazioa.

El Plan Parcial definirá y caracterizará, igualmente, las medidas compensatorias que busquen la continuación de las explotaciones agrarias que vean reducida su capacidad productiva a consecuencia de las actuaciones previstas en este ámbito, tendrá en cuenta la fragilidad visual del ámbito y deberán tenerse en cuenta medidas de integración paisajística, como la adaptación de los nuevos viales y edificaciones a la orografía del lugar.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

No se incluyen dentro del ámbito condicionantes superpuestos ni edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

1.a. Características de la ordenación.

Se determinará por el Plan Parcial a formular.

1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 120 viv.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El conjunto de los terrenos del ámbito A.O.U.6. Olatzar se configuran como un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4.). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

3.c. Condiciones de urbanización.

En el proyecto de urbanización a redactarse se deberá integrar la dotación de aparcamientos actualmente existente, como mínima, para dar servicio al equipamiento deportivo y al cementerio.

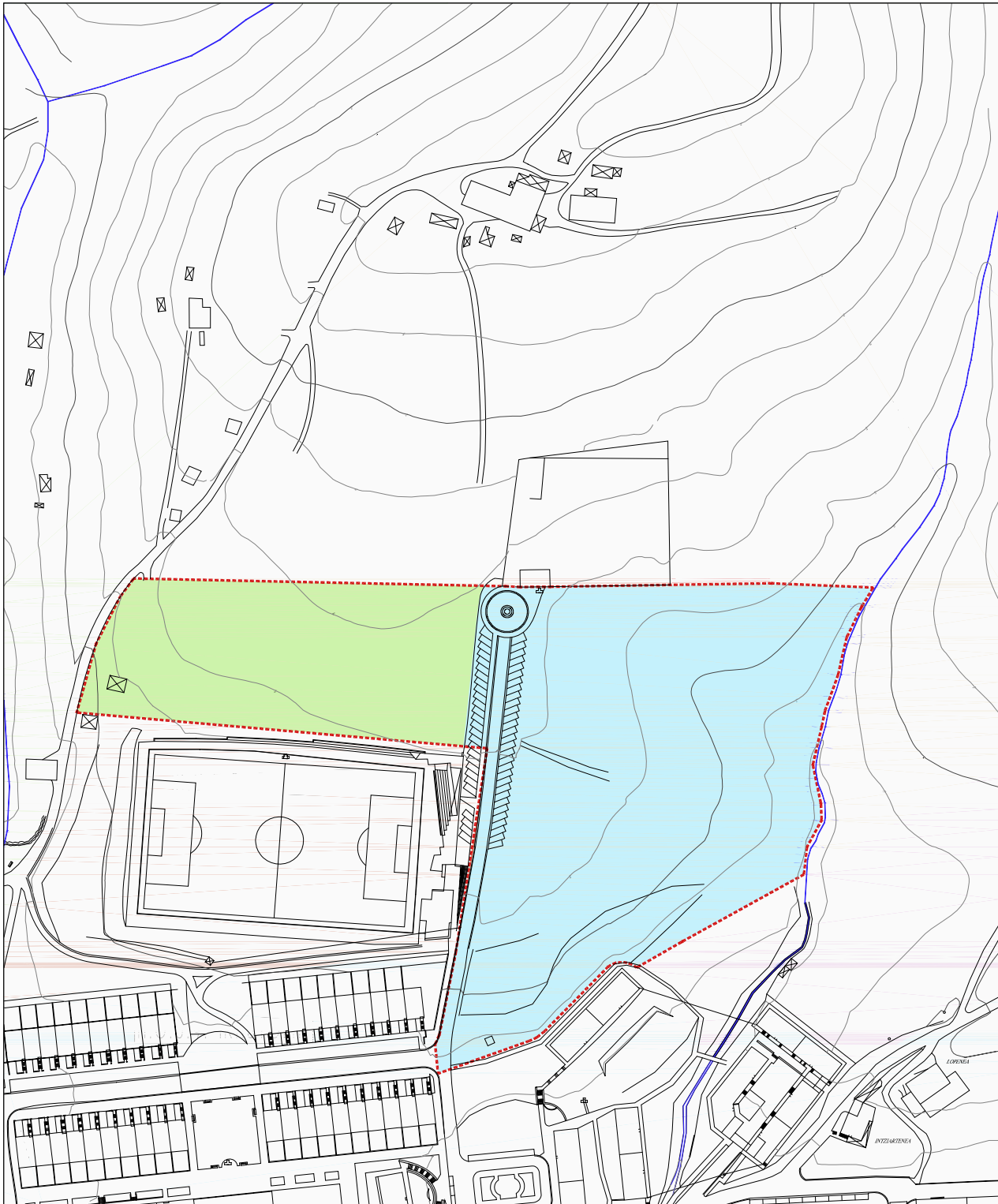
Será objeto de urbanización, igualmente, el nuevo parque urbano y sus conexiones con los equipamientos dotacionales lindantes y el futuro parque Xoxolurra.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Ordenación orientativa.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



SGEL.1 HIRI GUNE ASKEAK: 8428 m²
SGEL.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

28705m²

EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 20277 m²
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.6

OLATZAR

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA
ORDENACIÓN ORIENTATIVA

AOU.6

OLATZAR

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 7. FUTBOL ZELAIA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek 11.925 m²-ko azalera du eta dentsitate apaleko Plazeta bizitegiaren iparraldean dago; horren mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarriak errespetatuko dira, erabilerari, erai-kigarritasunari eta bidegintzari dagokienez, eta hiri lurzoru gisa sailkatuko da.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. EKSU eremua. 1- Ekipamendu Komunitarioako Sistema Orokorra.

Azalera: 11.925 m².

Eraikigarritasun eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

Gaur egungo eraikinak finkatuko dira, baina Udalaren ustez kirol ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak egin ahal izango dira. Eraikin berrien ezaugarriak dagokion proiektuan zehaztuko dira.

B. Erabilera baldintzak.

Gaur egungoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek zehaztutakoa izango da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago erregimen hau arautzeko aurreikuspenik.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lurzoru finkatuak dira.

A.O.U.7. FUTBOL ZELAIA

I. Delimitación y superficie.

Con una superficie de 11.925 m², el ámbito se sitúa al norte de la zona residencial de baja densidad Plazeta y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se mantienen las características del ámbito tanto en su uso como en lo referente a la edificación y vialidad, clasificándolo como suelo urbano.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGEC. Sistema general de equipamiento comunitario.

Superficie: 11.925 m².

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

A. Condiciones particulares de la edificación.

Se consolida la edificación existente, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento deportivo. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

B. Condiciones de uso.

Se consolidan los usos existentes.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsiones reguladoras de dicho régimen.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

H.I.E. 8. IKASTOLA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek 4.190 m²-ko azalera du eta dentsitate apaleko Plazeta bizitegiaren iparraldean eta futbol zelaiaren mendebaldean dago; horren mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Hezkuntzarako erabiliko da eremu hau, 2009ko martxoaren 4an behin betiko onartutako SG4 Sistema Orokorraren Plan Bereziaren Aldaketan planteatutako helburu eta irizpideekin bat torriz.

Lehen aipatutako garapen plangintzaren aldaketan zehaztutako kalifikazio orokorra eta xehatua finkatuko dira.

Eremua hiri lur gisa sailkatuko da.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. EKSO eremua. 1- Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorra.

Azalera: 4.190 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

2009ko martxoaren 4an behin betiko onartutako SG4 Sistema Orokorraren Plan Bereziaren Aldaketaren ondoriozkoak, eraikigarritasun fisikoari, eraikinen gehieneko okupazioari eta lerrokadurei dagokienez; gainera, eraikin berriaren itxuraren inguruko ezaugarriak dagokion proiektuan justifikatu beharko dira.

B. Erabilera baldintzak.

Eremua hezkuntzarako erabiliko da.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena 2009ko martxoaren 4an behin betiko onartutako SG4 Sistema Orokorraren Plan Bereziaren Aldaketa baliozkotzen duen Plan Orokor honek zehaztutakoa izango da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago erregimen hau arautzeko aurreikuspenik.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

A.O.U 8. IKASTOLA

I. Delimitación y superficie.

Con una superficie de 4.190 m², el ámbito se sitúa al norte de la zona residencial de baja densidad Plazeta y al oeste del campo de fútbol, su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Adecuación del ámbito a un uso educativo de acuerdo a los objetivos y criterios municipales planteados en la Modificación del Plan Especial del SG4', aprobada definitivamente el 4 de marzo de 2009.

Consolidar la calificación global y la pormenorizada establecida en la modificación del planeamiento de desarrollo citado.

Clasificar el ámbito como suelo urbano.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGEC. Sistema general de equipamiento comunitario.

Superficie: 4.190 m².

A. Condiciones generales de edificación.

Las resultantes de la Modificación del Plan Especial del SG4', aprobada definitivamente el 4 de marzo de 2009, en cuanto a edificabilidad física, ocupación máxima de la edificación, alineaciones, debiéndose justificar las características de forma de la nueva edificación en el proyecto correspondiente.

B. Condiciones de uso.

La modalidad del uso del ámbito será el equipamiento docente.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General que convalida la Modificación del Plan Especial del SG4', aprobada definitivamente el 4 de marzo de 2009.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua SG4 Sistema Orokorren Plan Bereziaren Aldaketan eta Plan Orokor honen III. 1. Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 5.000 m²(t).

Sestra azpian: 1.750 m²(t).

— Eraikinak izango duen bolumena, baldintza bolumetrikoak eta zortasunak lehen aipatutako txosten xehatuaren 6. atalak zehaztutakoaren araberakoak izango dira.

1.b. Erabilera baldintzak.

Behin betiko onartutako plangintza xehatuan zehaztutakoak izango dira.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurzoruak dira, urbanizatu gabe baitaude.

3. Egikaritze erregimena.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Urbanizazio lan osagarriak eraikuntza lanekin batera egingo dira.

H.I.E. 9. HILERRIA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek 2.990 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Hilerria gaur egun dituen eraikuntza eta ingurumen baldintzekin finkatu, nahiz eta barne aldetik konpontzeko aukera ere egon.

Lurzoru ahiri lurzoru gisa sailkatu.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. EKSO eremua. 1- Ekipamendu Komunitarioako Sistema Orokorra.

Azalera: 2.990 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

Gaur egungo eraikina finkatuko da, baina Udalaren ustez hilerriaren zerbitzuak eskaintzeko beharrezkoak diren lanak ere egin ahal izango dira. Eraikin berriaren itxuraren inguruko ezaugarriak dagokion proiektuan justifikatuko dira.

B. Erabilera baldintzak.

Gaur egungo baldintzak finkatuko dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en la Modificación del Plan Especial del SG4' y en el plano III.1 Zonificación pormenorizada de este Plan General.

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física:

Sobre rasante: 5.000 m²(t).

Bajo rasante: 1.750 m²(t).

Las superficies ocupadas por la edificación, las condiciones volumétricas y servidumbres se registrarán por lo dispuesto en el epígrafe 6 de la Memoria del documento pormenorizado antes citado.

1.b. Condiciones de uso.

Las determinadas en el Planeamiento Pormenorizado, aprobado definitivamente.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3. Régimen de ejecución.

3.c. Condiciones de Urbanización.

Las obras complementarias de urbanización se realizarán simultáneamente a las de edificación.

A.O.U.9. HILERRIA

I. Delimitación y superficie.

Con una superficie de 2.990 m² su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Consolidación el cementerio con sus actuales características edificatorias y ambientales, sin perjuicio de la posibilidad de su remodelación interna.

Clasificar el suelo como urbano.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGEC.Sistema general de equipamiento comunitario.

Superficie: 2.990 m².

A. Condiciones generales de edificación.

Se consolida la edificación existente, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del cementerio. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

B. Condiciones de uso.

Se consolidan los usos existentes.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Ordenazio zehatua zehazteko erregimena.

Ordenazio zehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek zehaztutakoa izango da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago erregimen hau arautzeko aurreikuspenik.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituletan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

Eremuaren zonabanatze zehatua III. 1. Zonabanatze zehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatuak dira.

H.I.E. 10. SAGARDI MALDA

1. Mugaketa eta azalera.

1.500 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

HIE 13. Marrukeneko azpiestazio elektrikoa lekualdatu eta handitzea, eremu hori birgaitzeko.

Lurzorua hiri lur bihurtzea.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. ZASO eremua. 1. Zerbitzutarako Azpiegituren Sistema Orokorra.

Azalera: 1.500 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio zehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio zehatua HIE 13. Marrukeneekin batera egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziari zehaztuko da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3), eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsiones reguladoras de dicho régimen.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

A.O.U.10. SAGARDI MALDA

1. Delimitación y superficie.

Con una superficie de 1.500 m² su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Traslado y ampliación de la sub estación eléctrica situada en el ámbito A.O.U.13 Marrukene para la consecución de la recalificación urbana del mismo.

Clasificar el suelo como urbano.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGIS.1.Sistema general de infraestructuras de servicio.

Superficie: 1.500 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U.13 Marrukene.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Gehienez ere urtebeteko epea egongo da JEI3rako plan-gintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

Azpiestazio elektriko berria egiteko –JEI1 eremua horren ondoren eginez gero–, erabilera zortasuna eratuko da hilerri-rako egungo errepidearen eta eremu berriaren artean, Olatzarreko eremuko lurretan barrena.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Egin beharreko plangintzak zehaztuko ditu.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizazio faltagatik.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3). Jarduera Integratu horretan, tokiko zuzkiduretara bideratutako lurren erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legearen 79.2. eta 3. artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa.

Egikaritze baldintzak JEI3rako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Plangintza xehatuak zehaztuko ditu.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Urbanizazio proiektu bakarra egingo da JEI3rako. Azpiestazio elektrikoak lekualdatu eta berria egitearen ondoriozko gastuak enpresa hornitzailearen eta JEI3ko lurren jabeen kontura izango dira.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

H.I.E. 11. ISASTI

I. Mugaketa eta azalera.

Isasti hirigintza jarduerarako eremua Pysbe auzoko hirigune finkatuan dago, eta Olatzar eremu urbanizagarri berriarekin egingen du muga iparraldean.

4.024 m²-ko azalera du, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Lehendik dauden eraikin eta espazio publikoak finkatuko dira, indarrean dauden antolamendu baldintzekin bat etorritik, baina etxebizitza babestuz osatutako bizitegi bat egiteko proiektua ere badago, eremuaren hiri egitura berrantolatzeke.

Se establece un plazo máximo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado del A.A.I.3.

Para posibilitar la ejecución de la nueva sub estación eléctrica, en el caso de que el desarrollo de la A.A.II. fuera posterior a este, se creará una servidumbre de uso entre el actual vial de acceso al cementerio y el nuevo ámbito a través de los terrenos del ámbito Olatzar.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

Se determinarán por el planeamiento de desarrollo a formular.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman el ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.3.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

3.c. Condiciones de urbanización.

El proyecto de urbanización a redactarse será único para todo el A.A.I.3. Los gastos derivados tanto del traslado de la Subestación eléctrica como su nueva construcción en este ámbito serán por cuenta de la empresa suministradora y de los propietarios de los terrenos integrados en el A.A.I. 3.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.11. ISASTI

I. Delimitación y superficie.

El ámbito de ordenación urbanística Isasti está situado en el tejido urbano consolidado del barrio Pysbe y lindante con el nuevo ámbito urbanizable Olatzar al norte.

Abarca una superficie de 4.024 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de la ordenación.

Consolidación de la edificación y los espacios públicos existentes, de acuerdo a las condiciones de ordenación vigentes, proyectando una nueva actuación residencial de Viviendas Protegidas que colmate y reordene la estructura urbana del ámbito.

Lurzoru gehiago lortzea, egun pribatu direnak, espazio librean eta lur azaleko aparkalekuen zuzkidura handitzeko. Lurzoru horiek Lope Isasti plazaren iparraldean eta Lexo Bertsolaria kalearen mendebaldean (kale horretako 1. zenbakia-
ren inguruan) daude.

Lexo Bertsolaria kalea urbanizatu –bideari 6 metroko zabalera eman gaur egungo hiri bilbea hobetzeko eta etorkizunean inguruan bizitegiak egin ahal izateko–, eta Lope Isasti plaza berri, gaur egungo aparkalekua oinezkoentzako leku bihurtuta.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. BSSO eremua.14. Bidegorriak

Azalera: 30 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.2. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 3.994 m².

1. zenbakiko eraikina bere horretan finkatuko da, egun duen okupazio, solairu kopuru, altuera, profila, erabilera eta etxebizitza kopuruarekin.

Eraikin berria:

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Eraikigarritasun urbanistikoa:

* Sestra gainean: 1.820 m²(t).

* Sestra azpian: 1.552 m²(t).

A.2. Solairu kopurua:

* Sestra gainean: S+4GS.

* Sestra azpian: 2S.

A.3. Partzelazioa: Gutxieneko partzelazioa 364 m²(p).

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

B.2. Bereziak:

Beheko solairuen erabilera: Saltokitarako / zuzkidurarako.

Goiko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Sestra azpikoaren erabilera: Aaparkalekutarako eta etxebizitzaren zerbitzu osagarri gisa.

B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak.

Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuen eraikigarritasuna: 1.820 m²(t).

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da; beraz, bertan aurreikusitakoa egi-
karituko da.

Obtención de nuevos suelos, actualmente privados, para ampliar la dotación del sistema local de espacios libres y aparcamientos en superficie. Estos suelos son los que se encuentran al norte de la plaza Lope de Isasti y al oeste de la calle Lexo Bertsolaria (rodeando la casa nº 1).

Reurbanización de la calle Lezo Bertsolaria –dándole una anchura continua de calzada de 6 metros, para mejorar la trama viaria urbana actual y en previsión de futuros desarrollos residenciales en ámbitos lindantes–, y regeneración de la plaza Lope de Isasti sustituyendo su actual utilización de aparcamiento dándole un carácter básicamente peatonal.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGC.V.14. Vías ciclistas.

Superficie: 30 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona R2. Residencial edificación abierta.

Superficie: 3.994 m².

La edificación existente, casa nº 1, se consolida de acuerdo a su forma actual, ocupación, número de plantas, alturas, perfil, usos y nº de viviendas.

Nueva edificación:

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 1.820 m²(t).

* Bajo rasante: 1.552 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas:

* Sobre rasante: B+4PA.

* Bajo rasante: 2S.

A.3. Parcelación: Parcela mínima 364 m²(p).

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2 establecidas en las Normas Generales de este Plan.

B.2. Particulares:

Uso en plantas bajas: Comercial / dotacional.

Uso en plantas altas: Vivienda.

Uso bajo rasante: Garaje y servicios auxiliares a la vivienda.

B.3. Estándares de vivienda protegida.

Edificabilidad residencial VPO régimen tasado municipal 100%: 1.820 m²(t).

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los suelos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Lur hauek JEI2 jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (Lexo Bertsolaria kaleko 1. zenbakia hartzen duen lursaila izan ezik). Jarduera Integratu horretan, tokiko zuzkidu-
retara bideratutako lurren erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legearen 79.2. eta 3. artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa.

Urtebeteko epea egongo da hirigintza jarduerarako egitaraua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Lexo Bertsolaria kaleko bideari 6 m-ko zabalera emateko, aparkalekuak eta Lope Isasti plaza oinezkoentzako bihurtzeko lanek baterako tratamendua edukiko dute eta ekimen pribatuak finantzatzeko dituzte.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren titulu-
tuetan aurreikusitakoa beteko da.

Bi zuhaitz landatuko dira Lexo Bertsolaria kalea zabaltzeko eta eraikin berria egiteko kendu beharreko zuhaitz bakoitzeko, eremu horretan bertan edo Pysbe auzoko lursail publikoetan.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremu honen zonabanatze xehatua III.1 Zonabanatze xehatua eta Arau Berezi honen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.820 m² (t).

Sestra azpian: 1.552 m²(t).

1.b. Erabilera baldintzak.

Gehienezko etxebizitza kopurua: 16 etxeb.

Lehen sotoa etxebizitza babestuei lotuta egongo da, baina bigarrena sustapen librekoa izan daiteke.

Bi metroko zabalera tartea utziko da iparraldeko fatxadaren aurrean, beheko solairuko etxebizitzak babesteko; jabari pribatukoa izango da hori.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizazio faltagatik.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Isasti eremuak JEI2 jarduera eremu integratu independentea osatzen du, Lexo Bertsolaria kaleko 1. zenbakia hartzen duen lursaila alde batera utzita, hori bere horretan finkatuko baita, eraikigarritasunari, profilari, altuerari eta okupazioari dagokionez.

4. Régimen general de ejecución y programación.

La totalidad de los terrenos conforman el ámbito de actuación integrada A.A.I.2 (salvo la parcela donde se asienta el edificio nº 1 de Lexo Bertsolaria). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Se establece un plazo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

El ensanchamiento de la calzada de la calle Lexo Bertsolaria, hasta los 6 metros, la ejecución de los aparcamientos y la peatonalización de la plaza Lope Isasti será objeto de un tratamiento conjunto que será financiado por la iniciativa privada.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Se replantarán 2 árboles por cada uno que se deba eliminar justificadamente en el desarrollo de las obras de ensanchamiento de la calle Lexo Bertsolaria y en la ejecución de la nueva edificación, bien en el propio ámbito o en terrenos públicos situado en el barrio Pysbe.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física:

Sobre rasante: 1.820 m² (t).

Bajo rasante: 1.552 m²(t).

1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 16 viv.

El primer sótano se vinculará a las viviendas protegidas y el segundo podrá ser de promoción libre.

Se delimitará un espacio de 2 metros de anchura a lo largo de toda la longitud de la fachada norte de la edificación para proteger de las vistas a las viviendas situadas en la planta baja, su dominio será privado.

2. Categorización del suelo.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El ámbito Isasti conforma en sí mismo el ámbito de actuación integrada A.A.I.2, del que se excluye la parcela donde se ubica la casa nº 1 de Lexo Bertsolaria, que se consolida en sus actuales parámetros urbanísticos –edificabilidad, perfil edificatorio, altura, ocupación–.

Eraikin berria egiteko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan zehaztuko dira. Udalak xehetasunen inguruko azterketa bat eskatu ahal izango du, eraikin berriaren behin betiko lerroakadura eta sestrak ezartzeko.

3.b. Partzelazio baldintzak

Eraikin berriari dagokionez, fitxa grafikoan zehaztutakoak izango dira:

Bizitegitarako lurzoru pribatua:

- * Sestra gainean: 416 m².
- * Sestra azpian: 780 m².

Lagapen publikoko lurzorua:

- * Berria: 1.326 m².

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Urbanizazio lanak egiteko dagoen Urbanizazio Proiektuan zehaztutakoaren arabera egingo dira. Egikaritze eta urbanizazio kargen ordainketaren inguruko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan eta sustatu beharreko partzelazio proiektuan zehaztuko dira.

V. Dokumentazio grafikoa.

- Zonabanatze orokorra.
- Zonabanatze xehatua.
- Eraikuntza baldintzak.

Las condiciones de ejecución para la nueva edificación serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

3.b. Condiciones de parcelación.

En la nueva edificación serán las reflejadas en la ficha gráfica:

Suelo residencial privado:

- * Sobre rasante: 416 m².
- * Bajo rasante: 780 m².

Suelo de cesión pública:

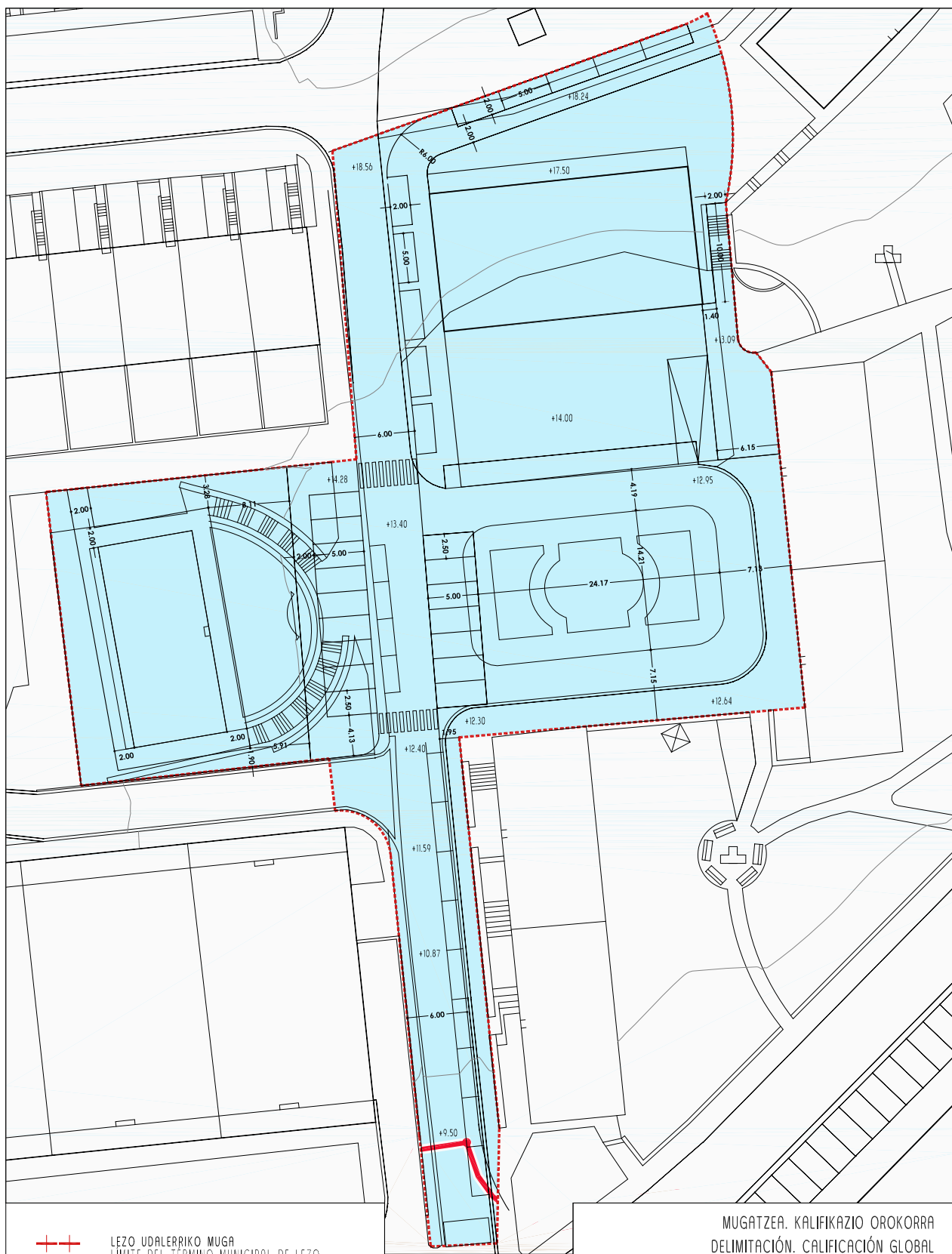
- * Nuevo: 1.326 m².

3.c. Condiciones de Urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización a tramitar. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación a promover.

V. Documentación gráfica.

- Zonificación global.
- Zonificación pormenorizada.
- Condiciones de la edificación.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 3994 m²
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 30 m²
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO

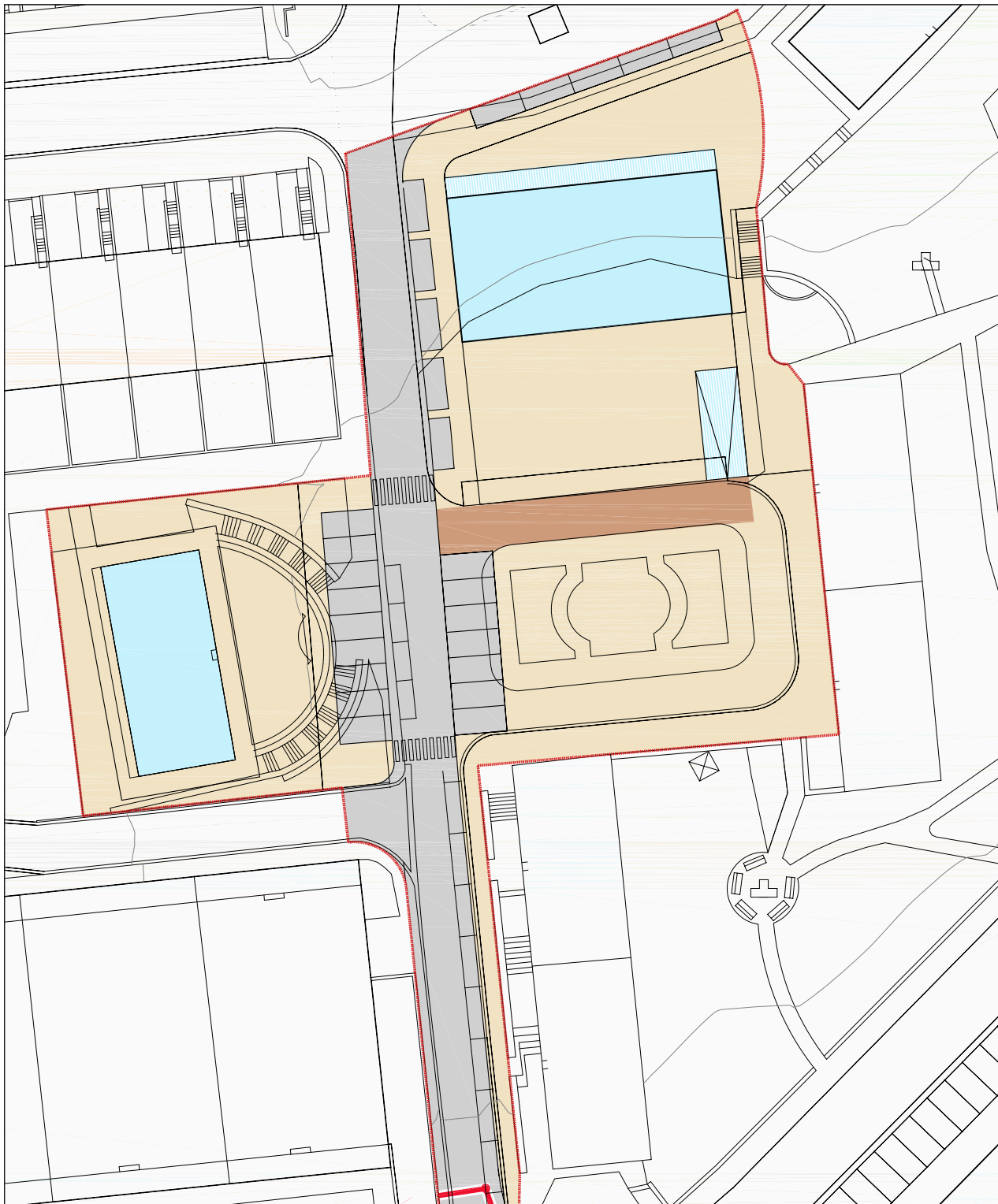
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.11

ISASTI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



Rd.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 557m² / 94m²
Rd.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK: 2235 m²
EL.2 ESPACIO LIBRE COMÚN



C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 928 m²
C.1.2 VIARIO URBANO



C.1.4 BIDEGORRI SAREA: 30 m²
C.1.4 VÍAS CICLISTAS



C.1.5 ELKARBANATUTAKO BIDESAREA: 130 m²
C.1.5 VIARIO COEXISTENCIA

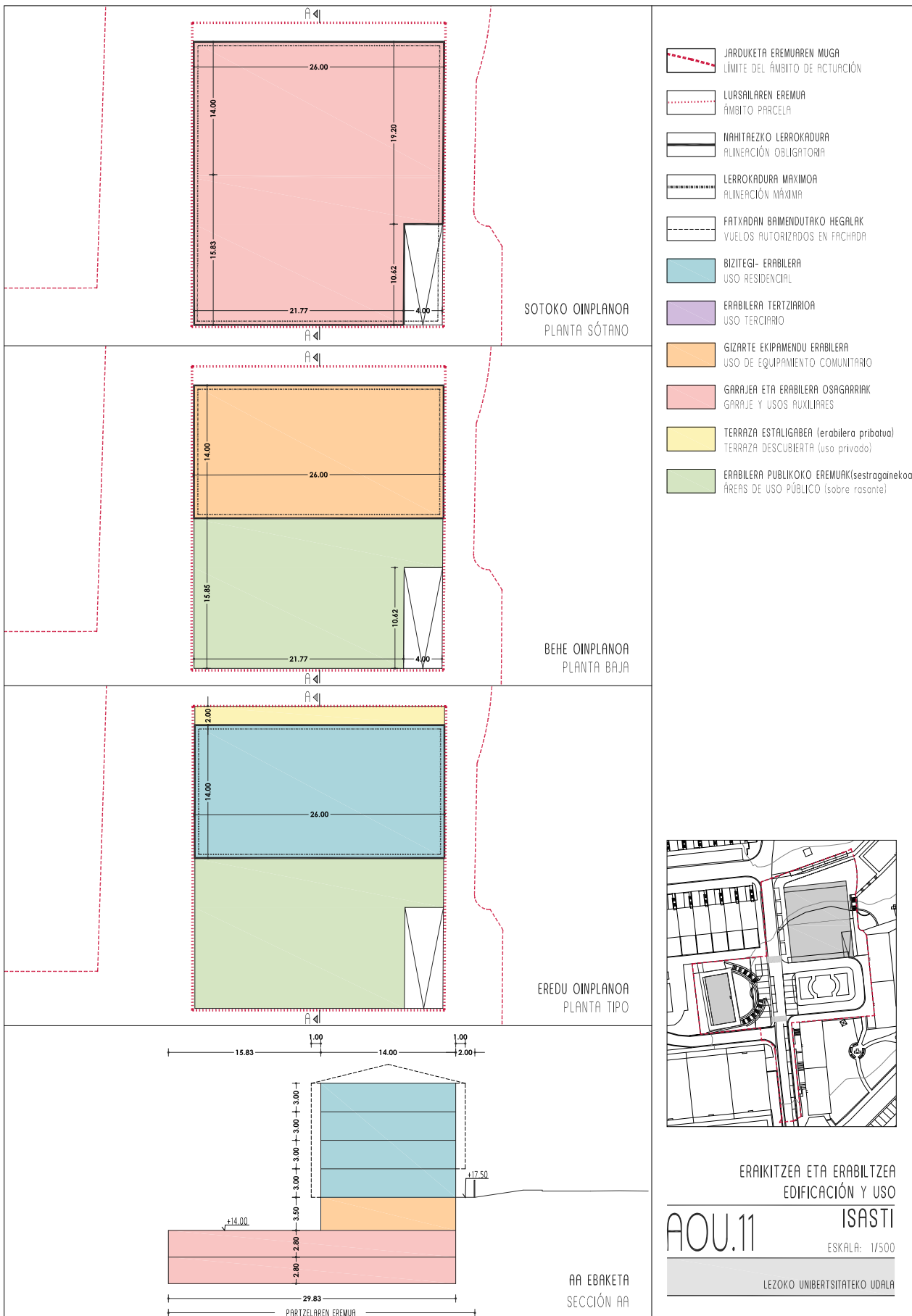
KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.11

ISASTI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



H.I.E. 12. 7 POLIGONOA ZENA

I. Mugaketa eta azalera.

Lopene auzoaren ekialdean eta Algeposa eremuan egingo duten bizitegiaren mendebaldean dago eta 6.961 m²-ko azalera du. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, bai eraikinari dagokionez, bai eta espazio libreei eta bideei dagokionez ere, bertako erabilera industrialak bateragarriak baitira inguruko hirigintza garapenarekin.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egoteko, gaur egungo bidegorria (Errenteria-Lezo) eta Gaintxurizketako gaina lotuko dituen.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. AE eremua.1. Erabilera industrial.

Azalera: 6.811 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Eraikigarritasun urbanistikoa.

Eremuaren eraikigarritasuna egungo eraikinen itxuraren arabera finkatuko da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Egungo eraikinen profila eta altuera errespetatuko dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

AEI 1 eremu orokorrarenak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 150 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua Plan Orokor honetan zehaztutakoa izango da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

A.O.U.12. ANTIGUO POLÍGONO 7

I. Delimitación y superficie.

Situado al este del barrio Lopene y al oeste del futuro desarrollo residencial del ámbito Algeposa, abarca una superficie de 6.961 m², y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres y vialidad en general, dado que los usos industriales consolidados se integran y son compatibles con el desarrollo urbano circundante.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Errenteria-Lezo) con el alto de Gaintxurizketa, en su paso por el ámbito.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE.1. Uso industrial.

Superficie: 6.811 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global AEI.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie aproximada: 150 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremu honen zonabanatze xehatua III.1 Zonabanatze xehatuan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatuak dira.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

H.I.E. 13. MARRUKENE

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek Peliar baserriaren lurrekin egiten du muga ekialdean, eraikin finkatuekin mendebaldean, Lopene auzoarekin iparraldean, eta Herriondoko beheko zatiarekin hegoaldean.

15.418 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Eremu honetako lurretan pabiloi industrial bat, txartartegi baten hondakinak, erabiltzen ez den aroztegi bat eta lau etxebizitza dituen bizitegitarako eraikin bat eta azpiestazio elektriko bat daude.

Marmoldegia eta txartartegiaren gaur egungo degradazio mailaren, pabiloi industrialaren kokapen txarraren, azpiestazio elektrikoa hobetzeko eta handitzeko beharraren eta hirigunean egotearen ondorioz, birgaitu egin behar da eremua.

Jarduera honen helburu orokor nagusia da bizitegitarako egokia den eremu hori biziberritzea, Elias Salaberria kalearen hegoaldean.

Era berean, lehenetsuneko helburua da azpiestazio elektrikoa beste leku batera eramatea, eragin txikiagoa edukiko duen batera, alegia.

Horretarako, HIE 10. Sagardi Malda eremuari atxikiko zaio, eta jarduketa integratu berean sartuko da.

Bideen arteko lotura errotonda baten bitartez egingo da eta, abiadura moteltzen ez ezik hirigune finkatutik, eremu berritik eta lurzoru industrialetatik (zirkulazio arina) datorren zirkulazioa antolatuko du.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 13.131 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainean: 17.000 m²(t).

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.13. MARRUKENE

I. Delimitación y superficie.

El ámbito se sitúa lindando al este con los pertenecidos del caserío Peliar, al oeste con edificios consolidados, al norte con el barrio Lopene y al sur con la zona baja de Herriondo.

Su superficie es de 15.418 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Los terrenos que abarcan este ámbito están ocupados por un pabellón industrial, las ruinas de una antigua chatarrería y de una marmolería, un edificio residencial donde se asientan una carpintería en desuso y cuatro viviendas, y una Subestación Eléctrica.

El actual grado de degradación, en lo que se refiere a la antigua marmolería y chatarrería, la inadecuada ubicación del pabellón industrial existente, la necesidad de mejora y ampliación de la subestación eléctrica y la céntrica localización del ámbito en el casco urbano ha obligado a plantear una actuación de reurbanización integral.

El objetivo general y principal de esta intervención, es pues, la regeneración urbana de un espacio de clara vocación residencial como remate del casco urbano por el sur de la calle Elias Salaberria.

Igualmente, se consideran como objetivo prioritario el traslado tanto de la subestación eléctrica, a una nueva ubicación donde resulte menos impactante.

A tal efecto se le adscribirá el ámbito A.O.U.10 Sagardi Malda, incluyéndose en la misma actuación integrada.

La conexión viaria se realizará mediante la formalización de una rotonda que, además de servir de reductor de velocidad, reordenará los tráfico que van a confluir provenientes del casco urbano consolidado, el nuevo ámbito y los suelos industriales (tráfico ligero).

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 13.131 m².

A. Condiciones de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 17.000 m²(t).

Sestra azpian: Antolaketaren ondoriozko lursail berrietan sestra azpian gehienez ere bi solairu batzearen ondoriozko erai-kigarritasuna, egin beharreko Plan Berezian xedatutako baldintzetan.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Sestra gainean: BS+4GS+TS.

Sestra azpian: 2SS.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

B.2. Bereziak:

Beheko solairuen erabilera: Saltokitarako / etxebizitzatarako.

Goiko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Sestra azpiaren erabilera: Aparkalekutarako eta etxebizitzentzerbitzu osagarri gisa.

B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak.

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak: %20.

Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuak 1.7: %15.

Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuak 2.2: %15.

Promozio libreko etxebizitzak: %50.

1.2. BSSO eremua 12. Hiribidea.

Gutxi gorabeherako azalera: 2.287 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua HIE 10. Sagardi Malda-ekin batera egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztutako da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3), eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere bost urtebeteko epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Garapen planeamendurekin batera, zaratari buruzko azterlan xehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituena, bai etxebizitzentz eta urbanizazioen diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten guneetan eragiteko jarduketentz bidez.

Eremu honetako lurak ustez kutsatuta daudenez, kontuan hartuko da Lurzoruaren Kontaminazioa Prebenitzeko eta Zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek aurreikusitakoak.

Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de dos plantas bajo rasante en las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, en las condiciones que establezca el Plan Especial a formular.

A.2. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: PB+4PA+ BC.

Bajo rasante: 2PS.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

B.2. Particulares:

Uso en plantas bajas: Comercial y/o vivienda.

Uso en plantas altas: Vivienda.

Uso bajo rasante: Garaje y servicios auxiliares a la vivienda.

B.3. Estándares de vivienda protegida.

Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen General: 20%.

Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen Tasado 1.7: 15%.

Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen Tasado 2.2: 15%.

Edificabilidad residencial promoción libre: 50%.

1.2. Zona SGCV.12. Vía urbana.

Superficie aproximada: 2.287 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U.10 Sagardi Malda.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 5 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

Ahal dela, Minkura erreka eta eraikinen arteko tartek nahiko handia izan beharko du, ibaiertzen kontserbazioa bermatzeko eta landaretza naturala leheneratzeko modukoa.

Plan Bereziak kontuan hartu beharko ditu, era berean, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutako ingurumen arloko irizpideak.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

Egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko ditu.

1.b. Erabilera baldintzak.

Gehienezko etxebizitza kopurua: 176 etxeb.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizazio faltagatik.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3). Jarduera Integratu horretan, tokiko zuzkiduretara bideratutako lurren erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legearen 79.2. eta 3. artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa.

Egikaritze baldintzak JEI3rako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

Ordenaziotik kanpo geratu dira honekin batera dagoen fitxako eraikinak.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Plangintza xehatuak zehaztuko ditu.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Idatziko den urbanizazio proiektua JEI3 osorako izango da, baina sarrerako errotonda egiteko aurrekontua –Administrazioak egingo du– agiri bereizi batean egongo da.

JEI3 osorako Hirigintza Jarduerarako Programak eta sustatu beharreko partzelazio proiektuak zehaztuko dituzte. Hirigintza karga guztiak (sistema orokorreko eta tokiko sistemako sareko zuzkiduren urbanizazio lanak, eraikinak eta instalazioak eraisteko lanak, edozein ondasun eta eskubideren ondoriozko kalte-ordainak, beste etxebizitza batzuetan ostatu hartzearen eta jarduerak bertan behera uztearen ondoriozko gastuak, proiektuen ordainsariak eta abar), azpiestazio elektrikoa lekualdatzearen gastuen %50 eta HIE 12 Sagardi Malda eremuan eraikitzearen %50a, berriz, konpainia hornitzailearen kontura.

Urbanizazioaren aurrekontuan sartuko dira, halaber, arauak betetzeko kalte akustikoa zuzentzeko ezarri beharreko neurri guztien kostua, bai eta lurzoria garbitzeari dagokiona ere.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa..

— Zonabanatze orokorra.

— Gutxi gorabeherako antolamendua.

Se procurará garantizar un encuentro espacial suficientemente amplio entre las nuevas edificaciones y la regata Minkura, asegurando la conservación de sus riberas y posibilitando la recuperación de su vegetación natural.

El Plan Especial deberá incorporar, igualmente, los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

1.a. Características de la ordenación.

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular.

1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 176 viv.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El conjunto formado por los ámbitos A.O.U.13 Marrukene, A.O.U.10 Sagardi Malda conforman el ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.3). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.3.

Se declaran fuera de ordenación las construcciones grafia-das en el plano V.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

3.c. Condiciones de urbanización.

Dichas condiciones serán las que se definan en el programa de actuación urbanizadora para todo el A.A.I.3- y en el proyecto de reparcelación a promover.

La totalidad de las cargas de urbanización (obras de urbanización de dotaciones de la red de sistemas generales y locales, coste de derribo de edificaciones e instalaciones existentes, indemnización de todo tipo de bienes y derechos a eliminar, gastos de realojo de viviendas, gastos de realojo y extinción de actividades, honorarios de elaboración de proyectos etc.) resultantes, así como el 50% de los gastos derivados tanto del traslado de la sub estación eléctrica como su nueva construcción en el ámbito A.O.U. 12 Sagardi Malda corresponderá a los propietarios de los terrenos integrados en el A.A.I. 3. El 50% restante de los gastos derivados del traslado y construcción de la nueva sub estación eléctrica será por cuenta de la compañía suministradora.

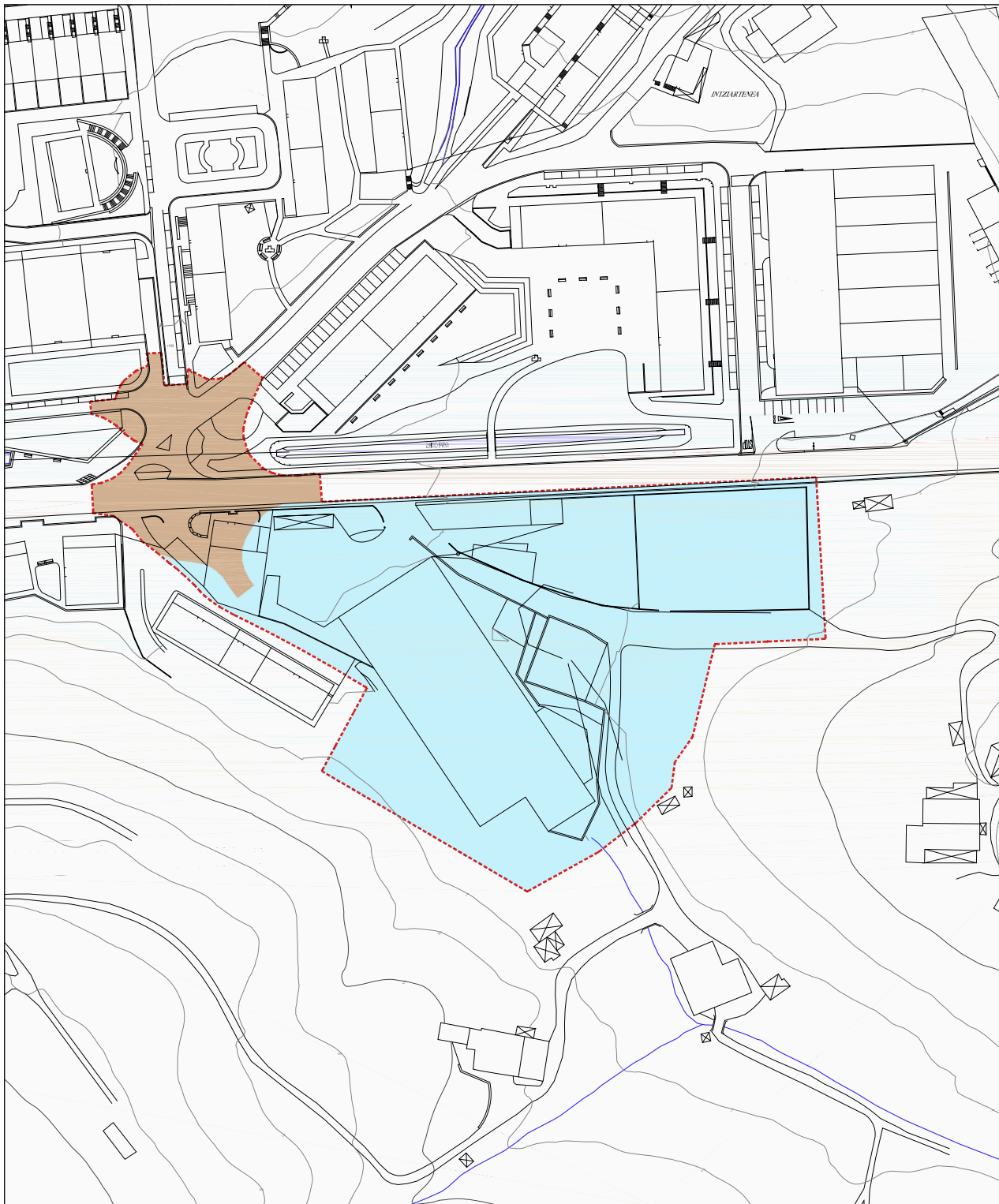
Se incluirán en el presupuesto de la urbanización los costes derivados de todas las medidas correctoras de impacto acústico a instalarse para el cumplimiento de la reglamentación correspondiente, así como las propias de la descontaminación de los suelos.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Ordenación orientativa.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERARIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 13105 m²
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



SGCV.1.2 BIDE URBANOA: 2313 m²
SGCV.1.2 VÍA URBANA



EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO

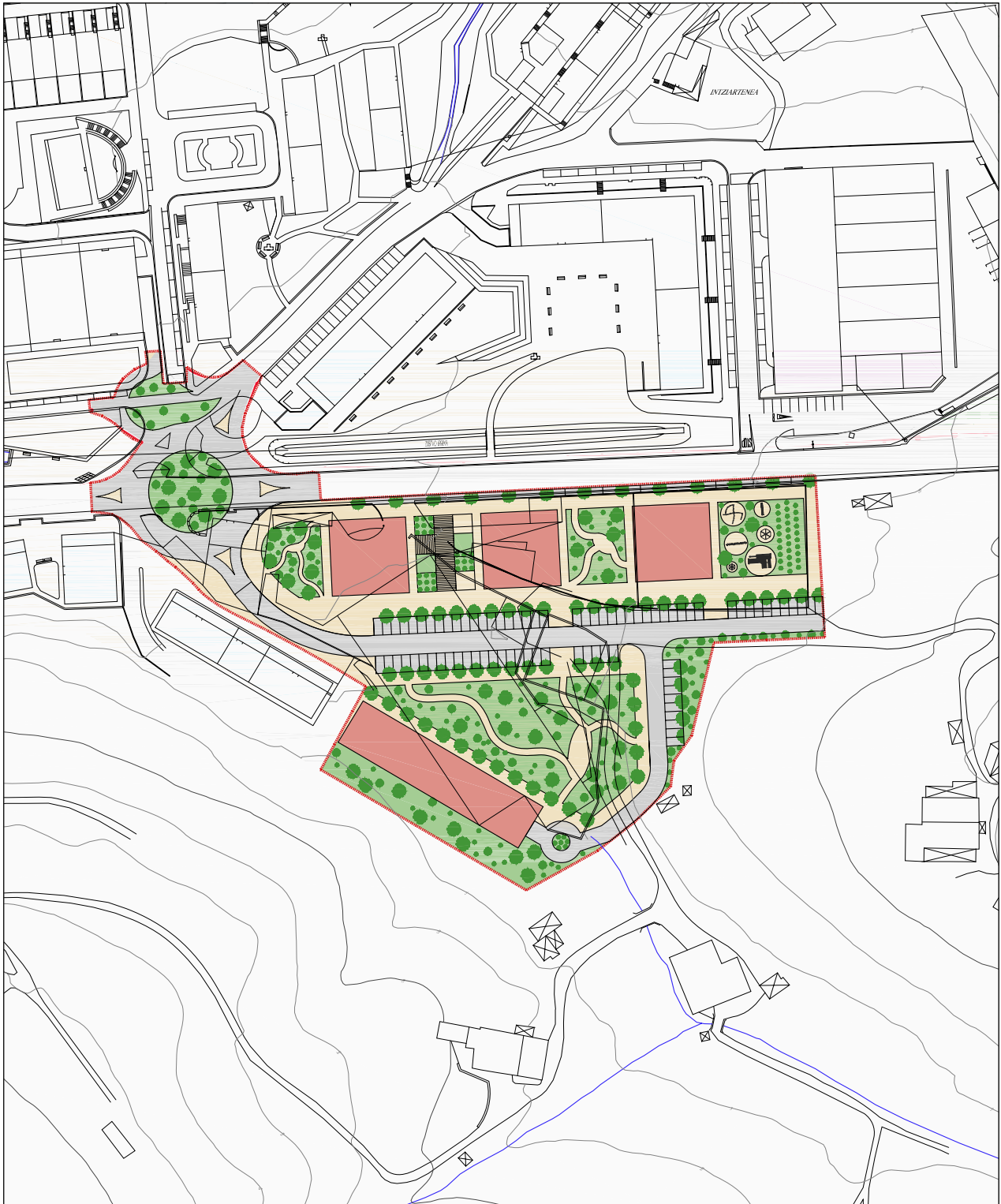
MUGATZA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.13

MARRUKENE

ESKALA: 1/1500

LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA
ORDENACIÓN ORIENTATIVA

AOU.13 MARRUKENE

ESKALA: 1/1500

LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 14. ALGEPOSA 1

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau 6. poligonoaren hegoaldean dago; hegoaldean Lezo-Gaintxurizketa (GI-2638) errepidearekin egiten du muga, ekialdean Urrullo baserriko lurrekin (gaur egun Gipuzkoako Foru Aldundiarena da), mendebaldean 7. industrialdea zenarekin eta iparraldean, berriz, 6. poligonoaren gainerako zatiarekin –HIE 16. ALGEPOSA 2–. Industriadako erabiltzen da egun, portuko instalazioekin lotutako produktuak gordetzeko, ongarriak, txatarra eta burdina.

41.712 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Proposamenaren helburu orokor nagusia da epe ertain edota luzera bizitegi izango den hirigune hau biziberritzea; izan ere, leku estrategikoan dago, Zubitxo errekaaren ibarbidean eta egungo hainbat bizitegiren (Lopene, Pysbe, San Antonio) eta etorkizunean egingo diren etatik hurbil (Marrukene).

Bideek errotonda batean egingo dute bat, eta bizitegiak bane zirkulazioa bizitegi berriaren eta hirigune finkatuaren (Lopene) artean egingo den beste bide baten bitartez bideratuko dira.

Bizitegitarako eraikuntza berriaren ondoriozko espazio libre berriak egiteko, 25.412 m²-ko (s) azalera hartuko du HIE 5. Xoxolurra eremutik, hiri espazio librean Sistema Orokorreko, jarduera integratu berean sartuta.

Gur egungo erabilerak Gaintxurizketan egingo den jarduera ekonomikoetarako poligonora eramane ondoren egingo da jarduera hau.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egoteko, gaur egungo bidegorria (Erreterria-Lezo) eta Gaintxurizketako gaina lotuko dituena.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 38.116 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Sestra gainean: 28.500 m²(t).

Sestra azpian: Antolamenduaren ondoriozko lursail berrietan sestra azpian gehienez ere bi solairu batzearen ondoriozko eraikigarritasuna, egin beharreko Plan Berezian zehaztutako baldintzen arabera.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Sestra gainean: BS+4GS+TS.

Sestra azpian: 2SS.

A.O.U.14. ALGEPOSA 1

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está situado en la zona más meridional del actual polígono 6, delimitándose al sur por la carretera Lezo-Gaintxurizketa (GI-2638), al este por terrenos del caserío Urrullo (actualmente propiedad de la Diputación Foral de Gipuzkoa), al oeste por el antiguo polígono 7 (industrial) y al norte por el resto del antiguo polígono 6- ámbito A.O.U.16 ALGEPOSA 2-. Está destinada hoy en día a usos industriales, concretamente almacenamiento de productos ligados a las instalaciones portuarias, abonos, chatarra y hierro.

Su superficie es de 41.712 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

El objetivo general y principal de la propuesta, es la regeneración urbana de un espacio de clara vocación residencial a medio - largo plazo, dada su ubicación estratégica en la vaguada de la regata Zubitxo y su cercanía a las zonas residenciales actuales (Lopene, Pysbe, San Antonio) y futuras (Marrukene).

La conexión viaria se realizará mediante la formalización de una rotonda, complementándose los tráfico internos residenciales mediante la apertura de una segunda comunicación vial entre la nueva área residencial y el casco urbano consolidado (Lopene).

Para dar cumplimiento a la previsión de nuevos espacios libres devenidos de la nueva edificabilidad residencial se le adscribirá la superficie de 25.412 m²(s) del nuevo ámbito «A.O.U.5. Xoxolurra», destinado a Sistema General de espacios libres urbanos, incluyéndose en la misma actuación Integrada.

La presente actuación se desarrollará una vez se realicen las gestiones que posibiliten el desplazamiento de los usos afectados al nuevo polígono de actividades económicas a recalificar en el nuevo ámbito Gaintxurizketa.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Erreterria-Lezo) con el alto de Gaintxurizketa, en su paso por el ámbito.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 38.116 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Sobre rasante: 28.500 m²(t).

Bajo rasante: La edificabilidad resultante de asociar un máximo de dos plantas bajo rasante en las nuevas parcelas resultantes de la ordenación, en las condiciones que establezca el Plan Especial a formular.

A.2. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: PB+4PA+ BC.

Bajo rasante: 2PS.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

B.2. Bereziak:

Beheko solairuen erabilera: Saltokitarako / etxebizitzatarako.

Goiko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Sestra azpikoaren erabilera: Aparkalekutarako eta etxebizitzaz zerbitzu osagarri gisa.

B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak.

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak: %25.

Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuak: %25.

Promozio libreko etxebizitzak: %50.

1.2. BSSO eremua 12. Hiribidea.

Gutxi gorabeherako azalera: 2.446 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 1.150 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua HIE 5. Xoxolurrekin batera egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

HIE 14. Algeposa 1 eremuak eta HIE 5. Xoxolurra eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI4), eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere 8 urteko epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Errotonda berritik sartzeko bide nagusia bizitegiatarako eta industrietarako bideak bateragarri egiteko moduan diseinatu beharko da.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Egin beharreko Plan Berezian Algeposa eremua zeharkatzen duen Mukitar erreka agerian uzteko aukera aztertuko da, proposatuko den antolaketarekin bateragarria izate aldera, bere jatorrizko trazatua errespetatu ez arren.

Garapen planeamendurekin batera, zaratari buruzko azterlan xehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituena, bai etxebizitzaren eta urbanizazioaren diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten guneetan eragiteko jarduketaren bidez.

Eremu honetako lurak ustez kutsatuta daudenez, kontuan hartuko da Lurzoruaren Kontaminazioa Prebenitzeko eta Zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek aurreikusitakoa.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

B.2. Particulares:

Uso en plantas bajas: Comercial y/o vivienda.

Uso en plantas altas: Vivienda.

Uso bajo rasante: Garaje y servicios auxiliares a la vivienda.

B.3. Estándares de vivienda protegida.

Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen General: 25%.

Edificabilidad residencial V.P.O. Régimen Tasado: 25%.

Edificabilidad residencial promoción libre: 50%.

1.2. Zona SGCV.12. Vía urbana.

Superficie: 2.446 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie: 1.150m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito se establecerá en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar conjuntamente con el A.O.U.5 Xoxolurra.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.14 Algeposa 1 y el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4) delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Se establece un plazo máximo de 8 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Planeamiento pormenorizado.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

El vial principal de acceso, desde la nueva rotonda, deberá diseñarse de tal manera que permita el uso conjunto de comunicación viaria residencial e industrial.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

En el Plan Especial a formular se evaluará la posibilidad del descubrimiento de la regata Mukitar, de manera que pueda ser compatible con la ordenación que se plantee, aunque no sea respetando su trazado original.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu, era berean, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutako ingurumen arloko irizpideak.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

JIE4rako egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko ditu.

1.b. Erabilera baldintzak.

Gehienezko etxebizitza kopurua: 300 etxeb.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizazioagatik.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

HIE 14. Algeposa 1 eremuak eta HIE 5. Xoxolurra eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JIE4). Jarduera Integratu horretan, tokiko zuzkiduretarako bideratutako lurren erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legaren 79.2. eta 3. artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa.

Egikaritze baldintzak JIE4rako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

Ordenaziotik kanpo geratu dira V lpanoak adierazitako eraikinak.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Plangintza xehatuak zehaztuko ditu.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Erredaktatuko den urbanizazio proiektua JIE4 osorako izango da, baina sarrerako errotonda egiteko aurrekontua –Administrazioak egingo du– agiri bereizi batean egongo da.

Dagokion araudia betetzeari begira soinuaren eragina zuzentzeko neurrien kostuak ere sartuko dira aurrekontu horretan, bai eta lurzoru kontaminatuak garbitzeko neurrienak ere.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabanatze orokorra.

— Gutxi gorabeherako antolamendua.

El Plan Especial deberá incorporar, igualmente, los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

1.a. Características de la ordenación.

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación Urbana a formular para el A.A.I.4.

1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 300 viv.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El conjunto formado por el ámbito A.O.U.14 Algeposa 1 y el ámbito A.O.U.5.Xoxolurra conforman un ámbito de actuación integrada independiente (A.A.I.4). En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.4.

Se declaran fuera de ordenación las construcciones grafia-das en el plano V.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado.

3.c. Condiciones de urbanización.

El proyecto de urbanización a redactarse será único para todo el A.A.I.4, pero incluirá como documento separado el presupuesto correspondiente a la urbanización de la rotonda de acceso cuya ejecución correrá a cargo de la administración.

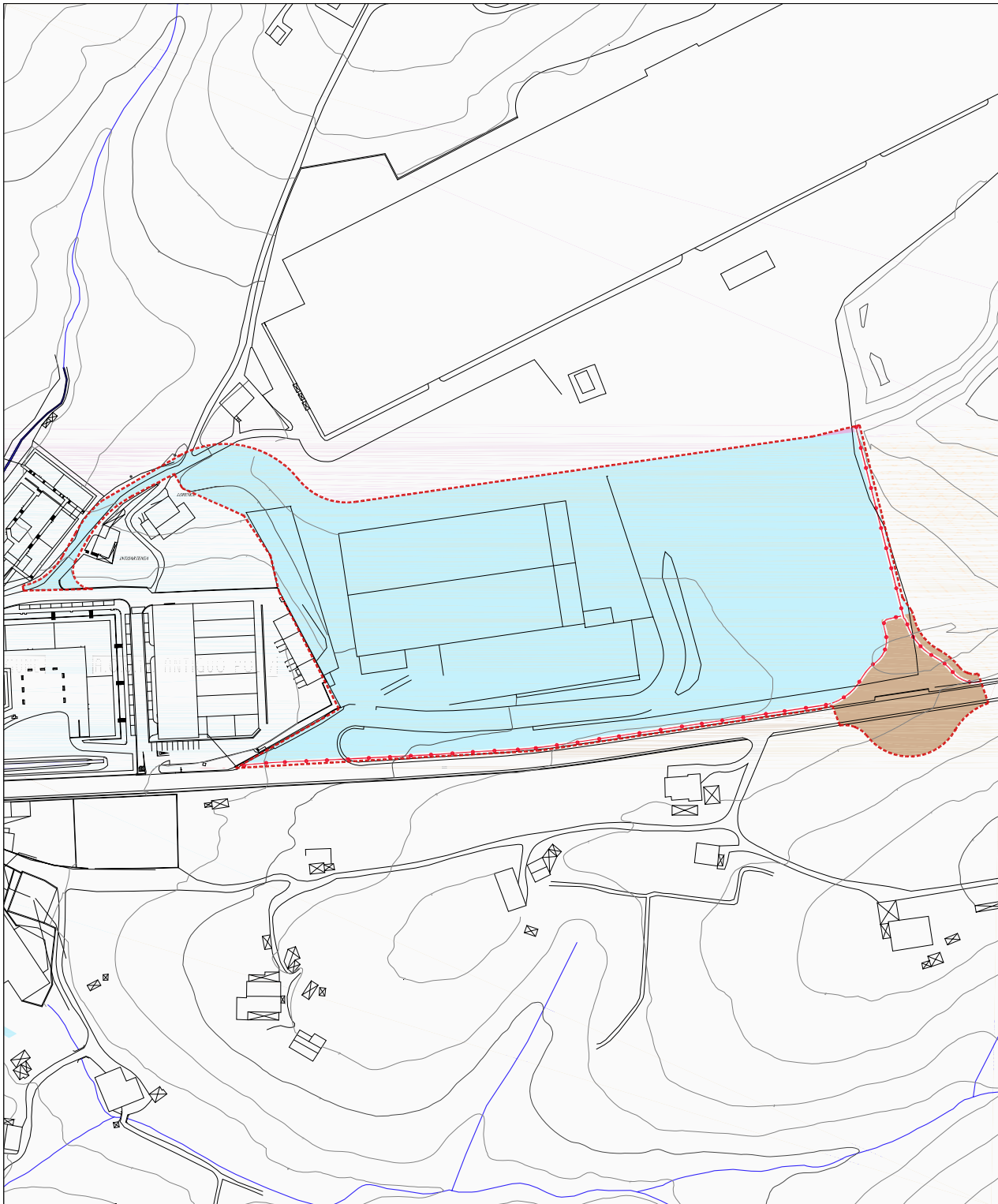
Se incluirán en el presupuesto de la urbanización los costes derivados de todas las medidas correctoras de impacto acústico a instalarse para el cumplimiento de la reglamentación correspondiente, así como las propias de la descontaminación de los suelos, en su caso.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Ordenación orientativa.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 38116 m²
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 1150 m²
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



SGCV.1.2 BIDE URBANOA: 2446 m²
SGCV.1.2 VÍA URBANA



41712 m²
EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO

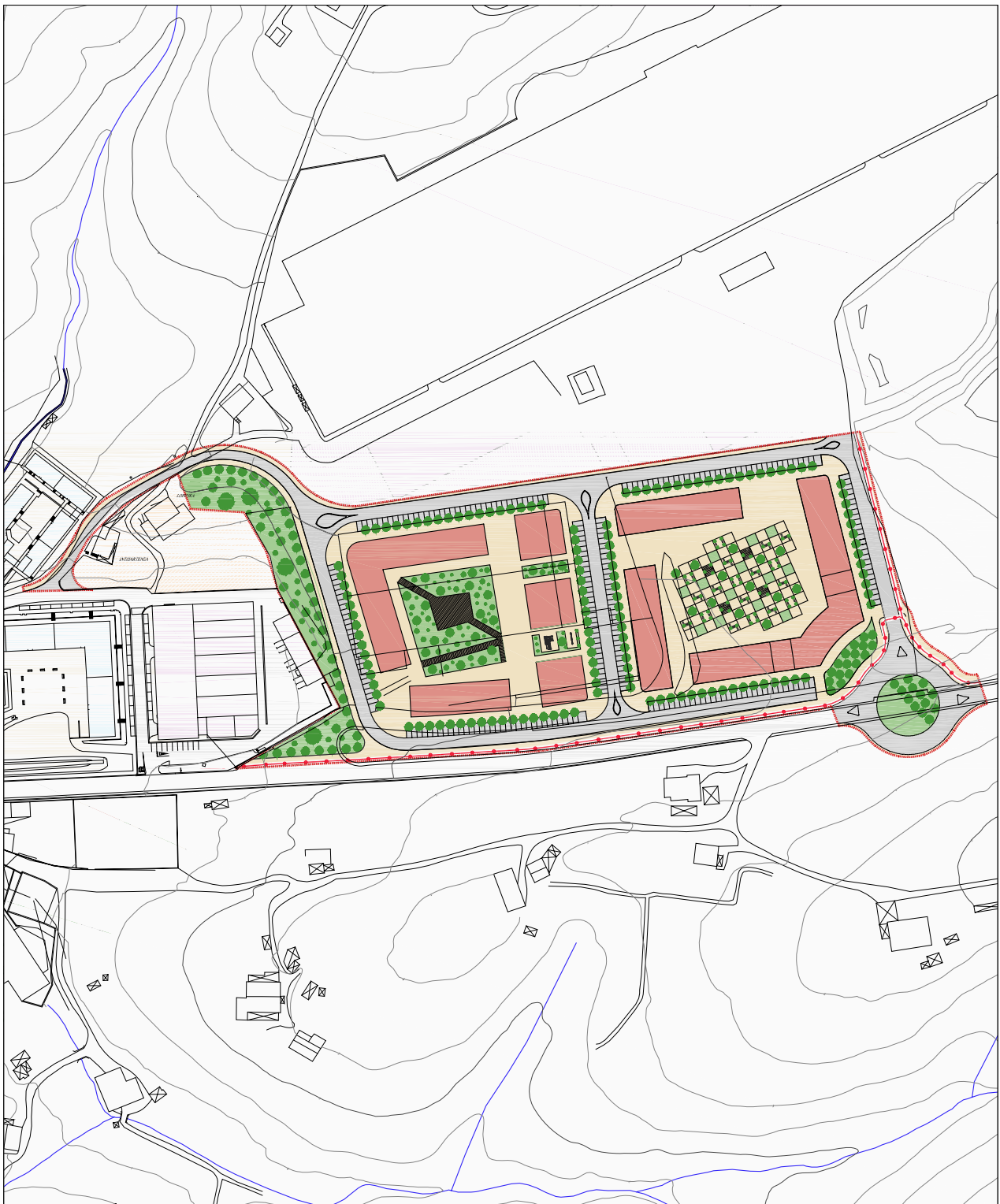
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.14

ALGEPOSA

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA
ORDENACIÓN ORIENTATIVA

AOU.14

ALGEPOSA

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 15. ALGEPOSA 2

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau Urrullo baserriaren lurren eta bizitegitarako lurzorua (Pysbe-San Antonio) artean dago. 111.572 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzorua sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Proposamenaren helburu nagusia da lurzoru industrialen erabilera egonkortzea, Lezoko Udalak 2009ko azaroaren 3an behin betiko onartutako Lezoko Arau Subsidiarioetako 6. poligonoaren Egikaritze Unitatea urbanizatzeko Hitzarmenean xedatutakoaren arabera.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari –finkatu egingo da– eta eraikin berriei nahiz bideei eta espazio publikoei dagokienez, HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuari dagokionez Lezoko Udalak 2009ko urriaren 15ean behin betiko onartutako 6. poligonorako Plan Bereziak xedatutako baldintzetan.

III. Egiturazko hirigintza erregimena..

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua. 1. Jarduera ekonomikoak. Erabilera industrial.

Azalera: 109.222 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna Lezoko Udalak 2009ko urriaren 15ean behin betiko onartutako 6. poligonorako Plan Bereziak xedatutako baldintzetan finkatuko da.

* Sestra gainean:

Eraikin finkatua: 37.962 m²(t).

Eraikin berria: 14.895 m²(t).

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute, onartutako garapen plangintzak zehaztutako baldintzetan.

* Eraikin berria:

Sestra gainean: BS.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

JE 1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorrek zehaztutakoak. Eraikin berrietan eta gaur egun daudenetan, solairuarteren %30 okupatu ahal izango da.

B.2. Bereziak:

HIE 15. ALGEPOSA eremuaren inguruan onartutako plangintza zehatuak zehaztutakoa beteko da.

1.2. ELSO eremua.2. Hiriko ibaibideak.

Gutxi gorabeherako azalera: 1.500 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

A.O.U.15. ALGEPOSA 2

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está situado entre los terrenos del caserío Urrullo y el suelo urbano residencial (Pysbe-San Antonio). Su superficie es de 111.572 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

El objetivo general e la propuesta es la consolidación de los usos industriales, de acuerdo a lo establecido en el Convenio de Ejecución Urbanística de la Unidad de Ejecución del Polígono 6 de las NN.S de Lezo., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lezo el 17 de noviembre de 2009.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación que se consolida y la nueva edificación, como a la vialidad y a los espacios públicos en las condiciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, aprobado definitivamente el 15 octubre de 2009 por el Ayuntamiento de Lezo, en lo referente al ámbito de ordenación urbana 15. ALGEPOSA 2.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE 1. Actividades Económicas. Uso industrial.

Superficie: 109.222 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a lo establecido en el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, aprobado definitivamente el 15 octubre de 2009 por el Ayuntamiento de Lezo.

* Sobre rasante:

Edificación consolidada: 37.962 m²(t).

Nueva edificación: 14.895 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación existentes en las condiciones establecidas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

* Nueva edificación:

Sobre rasante: PB

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global AE.1., establecidas en las Normas Generales de este Plan. Se permitirá una ocupación de entreplanta de un 30% en las nuevas edificaciones y en las actualmente existentes.

B.2. Particulares:

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado aprobado en lo referente al ámbito A.O.U. 15 ALGEPOSA 2.

1.2. Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos.

Superficie aproximada: 1.500 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 850 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio zehatua zehazteko erregimena.

Ordenazio zehatua zehazteko erregimena Lezoko Udalak 2009ko urriaren 15ean behin betiko onartutako 6. poligonorako Plan Bereziak eta hirigintza fitxa honek xedatutakoa da, HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuari dagokionez.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Eremua Plan Orokorrek programatutako epean garatzea aurreikusten da.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Eraikin finkatuari eta eraikin berriari dagozkien aparkalekuak egin beharko dira, eremu honetan.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Eremu honetako lurak ustez kutsatuta daudenez, kontuan hartuko da Lurzoruaren Kontaminazioa Prebenitzeko eta Zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek aurreikusitakoa.

Onartutako plangintza zehatua garatzeko orduan Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutakoa bete beharko da, bai eta Plan Berezi honek zehaztutakoa ere.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

IV. Hiri antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

Eremu honen zonabanatze xedatua III. 1 Zonabanatze Zehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera baldintzak 6. poligonorako Plan Bereziak jarduera eremu honetako eraikin finkatuei eta berriei buruz zehaztutakoak izango dira.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Lursailen eraikigarritasun fisikoa:

* I.1.A lursaila.

Sestra gainean: 37.208 m² (t).

* I.1.B lursaila.

Sestra gainean: 228 m² (t).

* I.1.C lursaila.

Sestra gainean: 112 m² (t).

* I.1.D lursaila (Bide Alde baserria).

Sestra gainean: 414 m² (t).

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie aproximada: 850 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada es el establecido el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, aprobado definitivamente el 15 octubre de 2009 por el Ayuntamiento de Lezo, en lo referente al ámbito de ordenación urbana 15. ALGEPOSA 2, y en la presente ficha urbanística.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El desarrollo del ámbito se prevé dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

Se deberán resolver los aparcamientos correspondientes a la edificación consolidada y a la nueva por ejecutar en el interior del propio ámbito.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

En el desarrollo de las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado, se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos, como mínimo, en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, además de lo establecido en la normativa particular del Plan Especial aprobado.

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III. 1 Zonificación pormenorizada y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

La edificabilidad física y las condiciones de uso serán las dispuestas en el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6 referentes a las edificaciones consolidadas y por ejecutar que se encuentran incluidas en este ámbito de ordenación.

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física de las parcelas ordenadas:

* Parcela I.1.A.

Sobre rasante: 37.208 m² (t).

* Parcela I.1.B.

Sobre rasante: 228 m² (t).

* Parcela I.1.C.

Sobre rasante: 112 m² (t).

* Parcela I.1.D (caserío Bide Alde).

Sobre rasante: 414 m² (t).

* I.1.E lursaila.

Sestra gainean:

1. blokea: 4.425 m² (t).
2. blokea: 2.820 m² (t).
3. blokea: 3.540 m² (t).
4. blokea: 4.110 m² (t).

— Eraikin i altuera: 13 m.

— Eraikin industrialen solairuarreak: %30.

— C.1.2. Hiri bideak: 3.421 m².

— EL.2 Espazio libre komuna: 23 858 m².

— Lursail industrial eraikiezina: 23.990 m².

1.b. Erabilera baldintzak.

Eremu honetan zehatu diren erabilera zehatuko azpigu-
ne bakoitzerako Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan oro har
ezarritakoak.

Bide Aldeko gehienezko etxebizitza kopurua: 2 etxeb.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

A, B, C eta D (38.359 m²) lursailtako lurak finkatu
gabeko hiri lurak dira, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik.

E (71.019 m²) lursaileko lurak finkatu gabeko hiri lurak
dira, ez baitago urbanizaziorik.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Egikaritze baldintzak 2009ko azaroaren 3an behin betiko
onartutako Hirigintza Jarduerarako Programak eta 6. poligonoa
Lursailtan Zatitzeko Proiektuak xedatutakoak izango dira,
Plan Orokor honetako HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuari dago-
kionez.

3.b. Partzelazio baldintzak.

6. poligonorako Plan Bereziak ezarritako partzelazio bal-
dintzak finkatuko dira, HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuko lursai-
lei dagokienez.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

6. poligonoa Urbanizatzeko Lanen inguruko Proiektuaren
arabera urbanizatuko da, HIE 15. Algeposa 2 eremuari dago-
kionez.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusita-
koa ere beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabanatze orokorra.

— Zonabanatze zehatua.

* Parcela I.1.E.

Sobre rasante:

Bloque 1: 4.425 m²(t).

Bloque 2: 2.820 m²(t).

Bloque 3: 3.540 m²(t).

Bloque 4: 4.110 m²(t).

— Entreplantas edificaciones industriales: 30%.

— Altura de las nuevas edificaciones: 13 m.

— C.1.2. Viario urbano: 3.421 m².

— EL.2 Espacio libre común: 23 858 m².

— Parcela industrial no edificable: 23.990 m².

1.b. Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en las Normas
Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las sub
zonas de uso pormenorizado delimitadas en este Ámbito.

Número máximo de viviendas en Bide Alde: 2 viv.

2. Categorización del suelo.

Los terrenos adscritos a las parcelas A, B, C y D (38.359
m²) tienen la condición de suelo urbano no consolidado por
incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.

Los terrenos adscritos a la parcela E (71.019 m²) tienen la
condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urba-
nización.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dis-
ponen en el Programa Actuación Urbanizadora y en el Proyecto
de Reparcelación del Polígono 6, ambos aprobados definitiva-
mente el 3 de noviembre de 2009, en lo referente al ámbito
A.O.U. 15 ALGEPOSA 2 de este Plan General.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas
en el Plan Especial de Reforma Urbana Polígono 6, en lo refe-
rente a las parcelas comprendidas en el ámbito de ordenación
urbanística 15 ALGEPOSA 2.

3.c. Condiciones de urbanización.

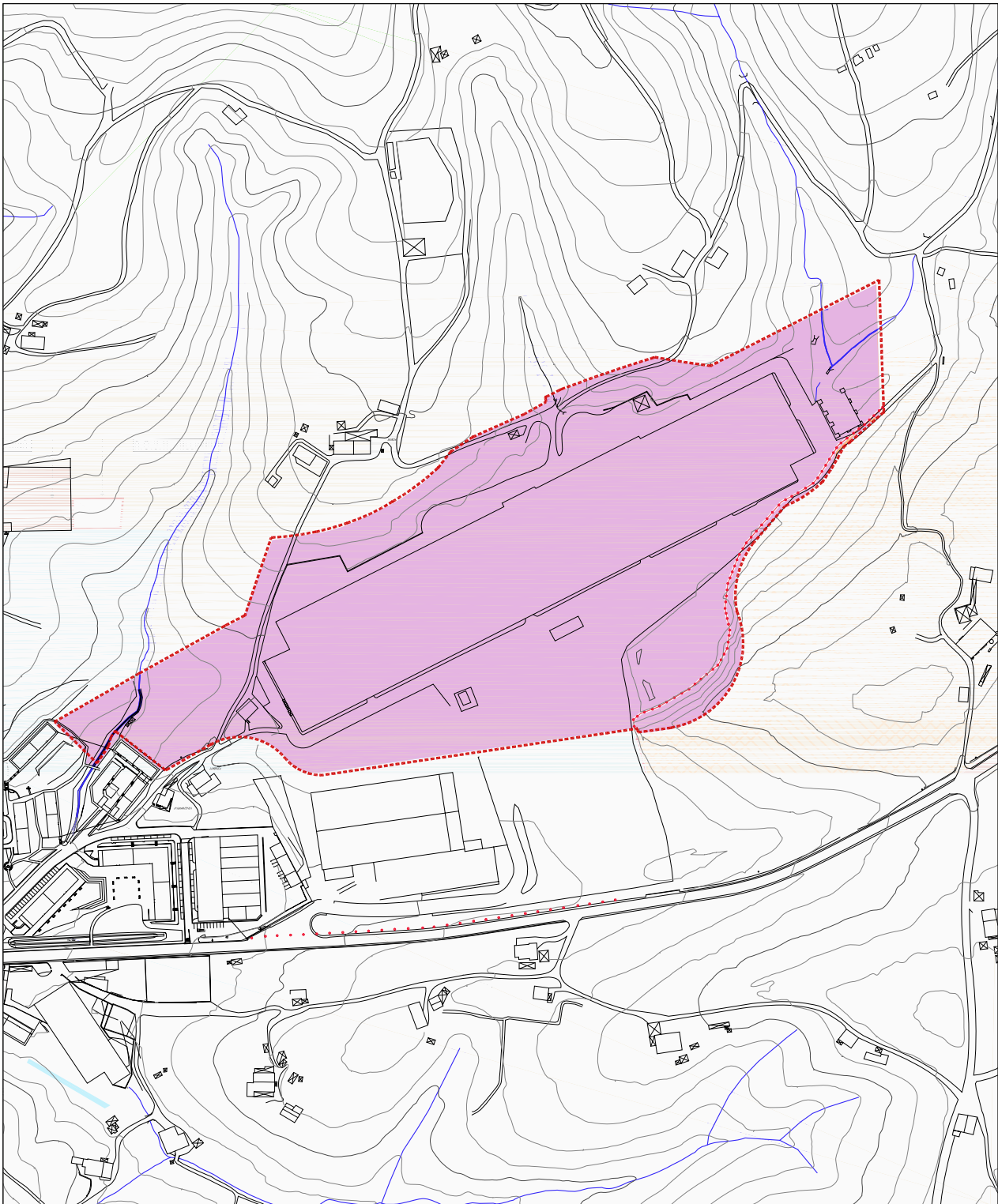
La urbanización se materializará de acuerdo al Proyecto de
Obras de Urbanización a realizar del Polígono 6 en cuanto al
ámbito de ordenación urbanística 15. Algeposa 2 se refiere.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos, igualmente, en
el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.



LEZO UDALERIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 109222 m²
A.E.1 USO INDUSTRIAL



SGEL.2 HIRIGUNEKO UBIDEAK: 1500 m²
SGEL.2 CAUCES FLUVIALES URBANOS



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 850 m²
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



111572 m²
EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO

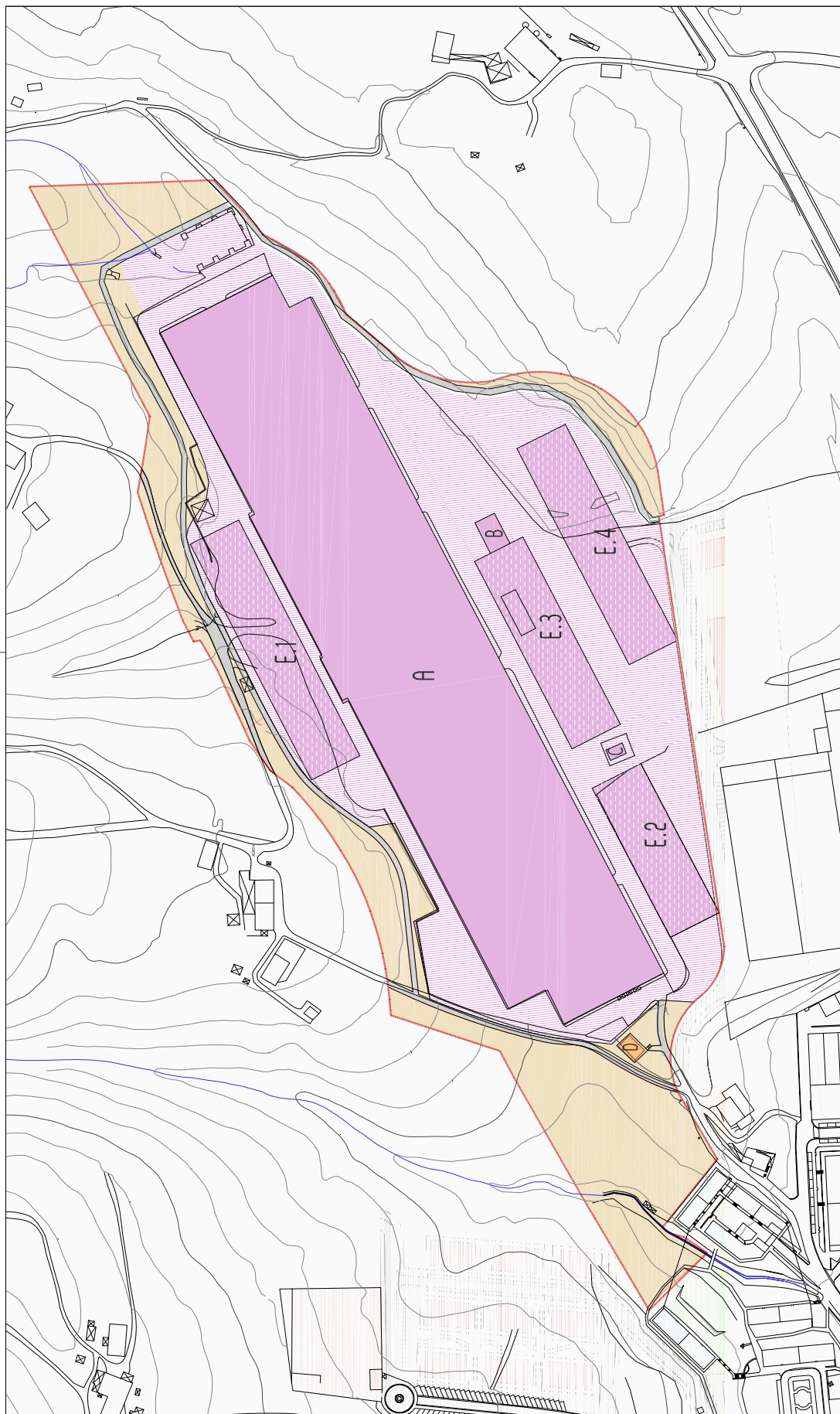
MUGATZA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.15

ALGEPOSA

ESKALA: 1/4000

LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA



KALIFKAZIO XEHATIA
CALIFICACION PROMOCIONAZDA
AOU.15 ALGEOSA
ESKALA: 1:2500
LEZIOA: INBERRITATEKO UDARA

E.1	4425 m ² (h)
E.2	2880 m ² (h)
E.3	3540 m ² (h)
E.4	410 m ² (h)

A	37208 m ² (h)
B	228 m ² (h)
C	112 m ² (h)
D	444 m ² (h)

C.1.4	BIDEGORRI SARER: 850 m ²
C.1.4	VIES CICLISTAS

E.2	GUZE URBE ARUNTZA: 23858 m ²
E.2	ESPALDO URBE COMUN:
C.1.2	BIDE URBANOEN SARER: 342 m ²
C.1.2	VIAHO URBANO
R4.3	GARAPEN TXIKAKO ERKANTZAR: 105 m ²
R4.3	RESIDUEN BIKO DESBARRIOLLO

FEEMAREN MUGA	52343 m ² / 23910 m ²
UNITE DEL ANITO	
EZ ERKANTZAKO PARTIZELA	
PARCELAS NO EDIFICADAS	
I.1 INDUSTRIA ERABILEREA	
I.1 USO INDUSTRIAL	

C.1.4	BIDEGORRI SARER: 850 m ²
C.1.4	VIES CICLISTAS

H.I.E. 16. MAINTZINE EKIALDEA

I. Mugaketa eta azalera.

9. poligonoa zena eta horren mugakide den etxea ditu eremu honek muga mendebaldean, Elias Salaberria kalearen hegoaldean daudenak, 4. eta 18. zenbakien artean.

5.855 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio publiko nahiz pribatuei eta bideei dagokienez.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia. Azalera: 5.855 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxura-araberakoa izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Egungo eraikinen profilak eta altuerak bere horretan finkatuko dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

A.O.U.16. MAINTZINE EKIALDEA

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está definido por el antiguo polígono 9 y la casa lindante al oeste, situados al sur de la calle Elias Salaberria entre los números 4 y 18.

Abarca una superficie de 5.855 m², y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres públicos y privados y vialidad en general.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta. Superficie: 5.855 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurra hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitako beteko da.

H.I.E. 17. MAINTZINE

I. Mugaketa eta azalera.

Maintzine hirigintza jarduerarako eremua Elias Salaberria hiribidearen hegoaldean dago, 2. eta 4. zenbakien artean; 1.860 m²-ko azalera du eta mugak Arau Berezi honen dokumentazio grafikoan eta Plan Orokor honen 5. agiriko (Planoak) II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Proposamen honen oinarriko helburua da 2. zenbakiko etxeen eta Elias Salaberria hiribideko zenbaki bikoitietakoan artean dagoen tartea betetzea, 4. zenbakiko etxea alde batera utzita; izan ere, indarreko arau subsidiarioetan hori eraisteko ezarritako kalte-ordainak direla eta, ezinezkoa izan da aurreikusitakoa egitea.

Era berean, eremuaren aurrealdean espaloi bat egiteko aukera ere badago, horren bi aldeetan daudenei jarraitzeko eta, horrela, oinezkoek HIE 18 eremuaren mendebaldeko eraikinetara joateko dituzten arazoak konpontzeko.

Eraikuntza aprobetxamenduak bi eraikin bereizitan egikaritutako dira eta, 2. eta 4. zenbakiko etxeei dagokienez, 8 m-ko tartea egongo da, gutxienez, Altamirako muinoa ere ikusi ahal izateko.

26 etxebizitza egitea proposatzen da; erdiak (13) libreak izango dira, eta beste erdiak (13) babestuak.

Soto batean edo bitan garajeak egiteko aukera egongo da, eta Elias Salaberria hiribidetik izango dute sarrera.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 1.860 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 2.376 m²(t).

* Sestra azpian: 969 m²(t).

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.17. MAINTZINE

I. Delimitación y superficie.

El ámbito de ordenación urbanística Maintzine está situado al sur de la avenida Elías Salaberria entre los números 2 y 4, tiene una superficie de 1.860 m² y su delimitación es la reflejada en la documentación gráfica de la presente Norma Particular y en el plano «II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos» del documento 5 Planos de este Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de la ordenación.

El objetivo fundamental de la propuesta es la colmatación del vacío urbano existente entre la casa nº 2 y las edificaciones situadas a lo largo de los números pares de la avenida Elías Salaberria. excluyendo de la misma la casa nº 4, dado que las indemnizaciones de la derribo de ésta –en las vigentes NN.SS– ha imposibilitado el desarrollo previsto.

A su vez se posibilita la creación de una acera en el frente del ámbito que dará continuidad a la actualmente existente a ambos lados del mismo para, de esta manera, solucionar la accesibilidad peatonal a las edificaciones situadas al oeste del ámbito (A.O.U.18).

Los aprovechamientos edificatorios se materializarán en dos edificaciones separadas entre sí, y en relación a las casas nº 2 y nº 4, una distancia mínima de 8 m, con la intención de no impedir la integración visual con la colina de Altamira.

Se propone la realización de 26 viviendas, de las cuales 13 serán en régimen de venta libre y 13 protegidas.

Se admite el uso de garaje en uno o dos sótanos, realizándose el acceso al mismo desde Elías Salaberria Hiribidea.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R2. Residencial edificación abierta.

Superficie: 1.860 m².

A. Condiciones generales de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 2.376 m²(t).

* Bajo rasante: 969 m²(t).

A.2. Gehienezko solairu kopurua, altuera.

- * Sestra gainean: BS+3GS.
- * Sestra azpian: ES + SS.
- * Teilatu hegalarren gehienezko altuera 12 m (beheko solairuaren sestratik).

A.3. Partzelazioa:

- * Gutxienezko lursaila: 297 m²(p).

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

B.2. Bereziak:

Beheko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Goiko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Sestra azpiaren erabilera: Aparkaleku eta etxebizitzaren zerbitzu osagarrietarako.

B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak.

%50 babes ofizialeko etxebizitzak: 1.188 m²(t).

%50 promozio libreko etxebizitzak: 1.188 m²(t).

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da, beraz bertan aurreikusitakoa egingo da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Gehienez ere 2 urteko epea egongo da hirigintza jarduerarako egitaraua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Oinezkoentzako lotura egingo da HIE 161 eta HIE 18 eremuetako espaloien artean.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Hiritartzeko Jarduera Programarekin batera, hauxe egin beharko da: Zaratari buruzko azterlan xehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituen, bai etxebizitzaren eta urbanizazioaren diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten guneetan eragiteko jarduketaren bidez.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta Arau Berezi honekin batera dagoen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean:

1. blokea: 1.188 m²(t).
2. blokea: 1.188 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas, altura.

- * Sobre rasante: PB+3PA.
- * Bajo rasante: SS + S.
- * Altura máxima al alero: 12 m (desde la rasante de la planta baja).

A.3. Parcelación:

- * Parcela mínima: 297 m²(p).

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R1, establecidas en las Normas Generales de este Plan General.

B.2. Particulares:

Uso en plantas bajas: Vivienda.

Uso en plantas altas: Vivienda.

Uso bajo rasante: Garaje y servicios auxiliares a la vivienda

B.3. Estándares de vivienda protegida.

Edificabilidad residencial VPO 50%: 1.188 m²(t).

Edificabilidad residencial promoción libre 50%: 1.188 m²(t).

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los suelos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4. Régimen general de ejecución y programación.

Se establece un plazo máximo de 2 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

Se procederá a ejecutar la conexión peatonal entre las aceras existentes situadas en los ámbitos A.O.U.161 Y A.O.U18.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física:

Sobre rasante:

Bloque 1: 1.188 m²(t).

Bloque 2: 1.188 m²(t).

Sestra azpian:

Baterakoa: 969 m²(t).

1.b. Erabilera baldintzak.

Gehienezko etxebizitza kopurua: 26 etxeb.

Erdisotoko solairuan geratzen den azalera libre pribatua terraza lorategidunak egiteko erabiliko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, erai-kigarritasun haztatua gehitzeagatik.

3. Egikaritze erregimena.

3. a. Egikaritze baldintzak.

Zuzkiduratarako eremua da. Zuzkidura karga nahitaez kendu behar da, 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan aurreikusitako-aren arabera eta 105/2008 Dekretuko 2. eta 3. artikuluetan eza-rritako arauekin bat etorrita.

Eraikin berria egiteko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan zehaztuko dira. Udalak xehetasunen inguruko azter-keta bat eskatu ahal izango du, eraikin berriaren behin betiko lerrokadura eta sestrak ezartzeko.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Fitxa grafikoan adierazitakoak izango dira:

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Urbanizazio lan osagarriak eraikuntza lanekin batera egingo dira. Egikaritze eta urbanizazio kargen ordainketaren inguruko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan eta sustatu beha-rreko partzelazio proiektuan zehaztuko dira.

V. Dokumentazio grafikoa..

— Zonabanatze orokorra.

— Zonabanatze xehatua.

— Eraikuntza baldintzak.

Bajo rasante:

Conjunta: 969 m²(t).

1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 26 viv.

La superficie libre privada resultante sobre la planta de semisótano se destinará a terrazas ajardinadas.

2. Categorización del suelo.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El Ámbito se conforma como una actuación de Dotación. El obligatorio levantamiento de la carga dotacional se efectuará de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006, de acuerdo a las reglas establecidas en los artículos 2 y 3 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas.

3.b. Condiciones de parcelación.

Serán las reflejadas en la ficha gráfica:

3.c. Condiciones de Urbanización.

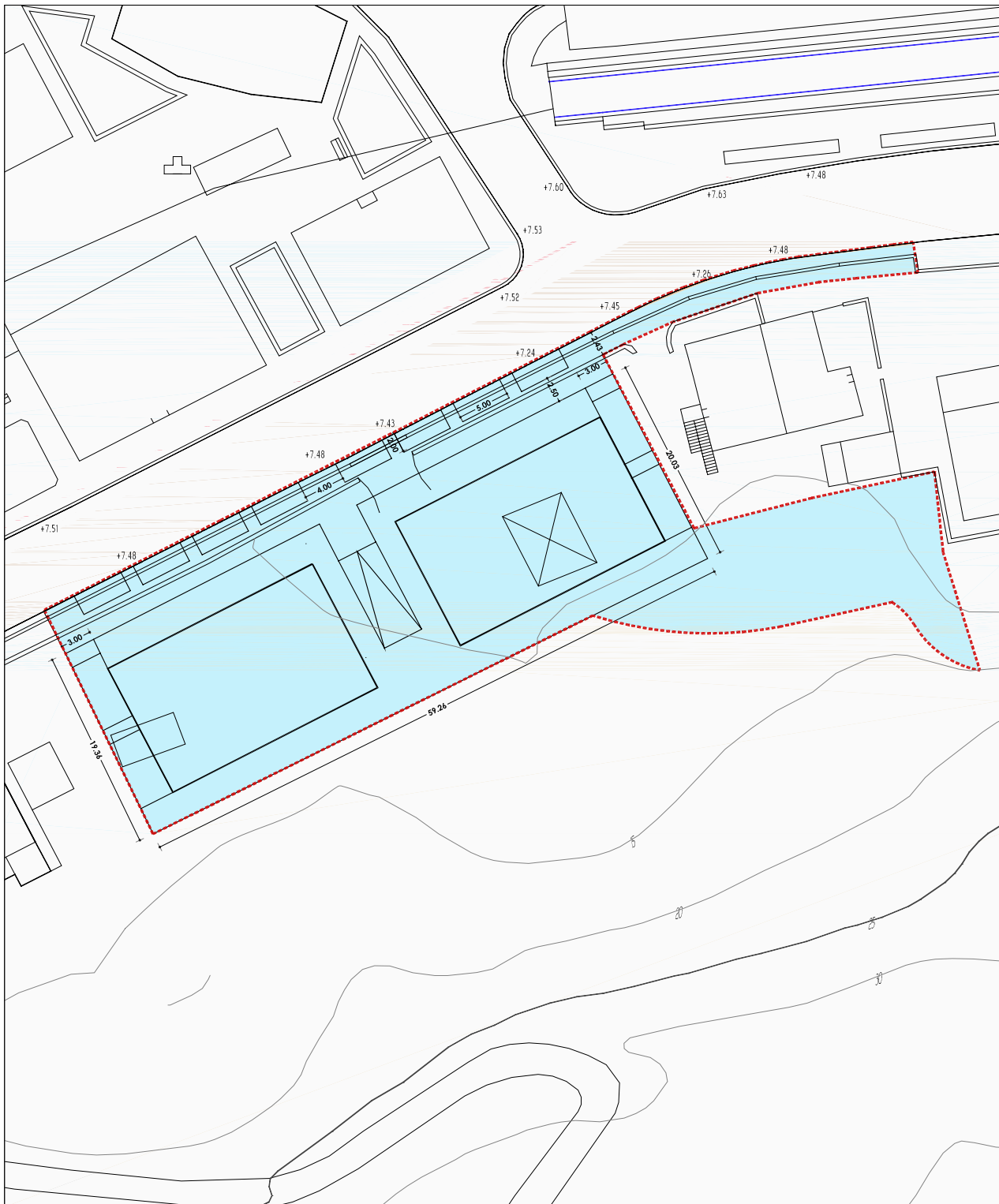
Las obras complementarias de urbanización se realizarán simultáneamente a las de edificación. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de reparcelación a promover.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.

— Condiciones de la edificación.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

1860 m²

EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 1860 m²
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA

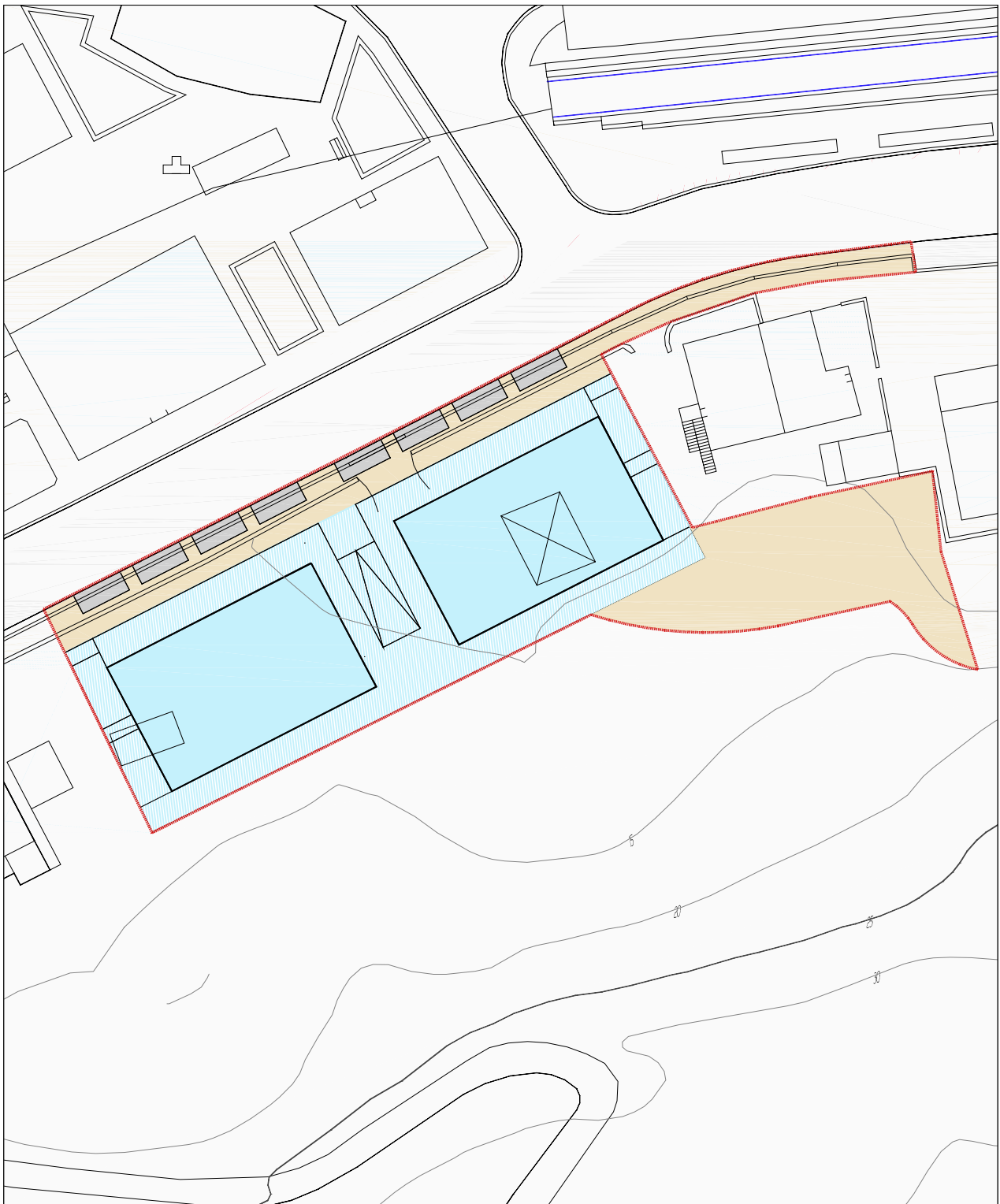
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.17

MAINTZIÑE

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 80 m²
C.1.2 VIARIO URBANO



Rd.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 594m² / 567m²
Rd.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK: 604 m²
EL.2 ESPACIO LIBRE COMÚN

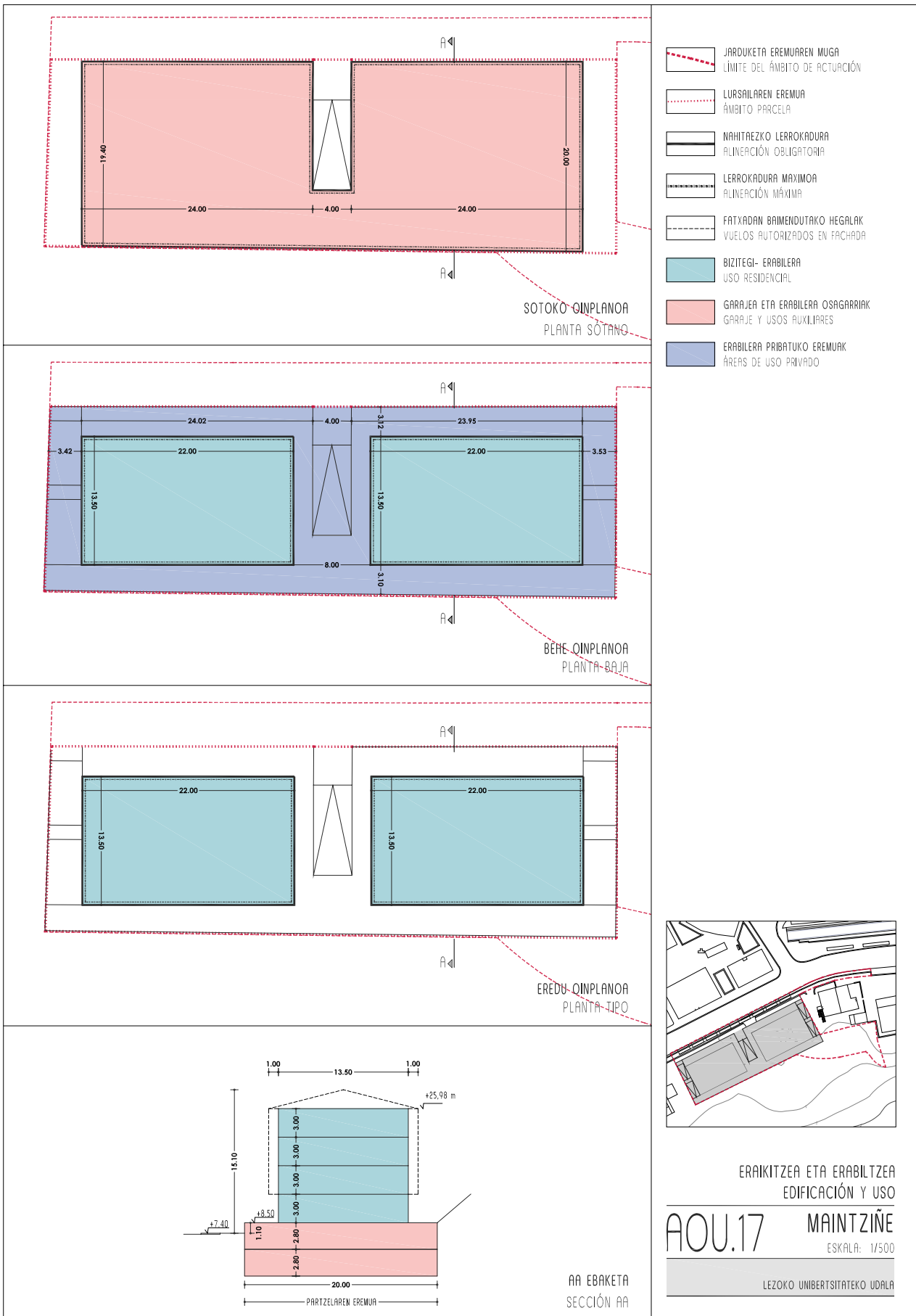
KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.17

MAINTZIÑE

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



H.I.E. 18. MAINTZINE MENDEBALDEA

I. Mugaketa eta azalera.

Elias Salaberria kalearen hegoaldean multzokatuta dauden bost eraikinek osatzen dute eremua; kale horretatik du eremu honek sarrera. 2.935 m²-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari, espazio publiko eta pribatuei nahiz bideei dagokienez.

Eremua hiri lur gisa sailkatzea.

III. Egiturazko hirigintza erregimena..

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 2.935 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

A.O.U.18. MAINTZINE MENDEBALDEA

I. Delimitación y superficie.

Conforman el ámbito cinco edificaciones agrupadas que se sitúan al sur de la calle Elias Salaberria desde donde tienen su acceso. Abarca una superficie de 2.935 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres públicos y privados y vialidad en general.

Clasificar el ámbito como suelo urbano.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 2.935 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2.-Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

H.I.E. 19. BAT, BI, HIRU ETXEAK

I. Mugaketa eta azalera.

Hirigunetik aparte dauden hiru eraikinek osatzen dute eremua; eraikin horietara sartzeko balio dien bide batek lotzen ditu Jaizkibel hiribidearekin (6, 8 eta 10 zenbakiak). Eremu honek 1.857 m²-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari, espazio libreei eta bideei dagokienez.

Eremua hiri lur gisa sailkatzea.

III. Egiturazko hirigintza erregimena..

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 1.857 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuko eraikuntza gaur egungo eraikinen itxuraren araberakoa izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.19. BAT, BI HIRU ETXEAK

I. Delimitación y superficie.

Conforman el ámbito tres edificaciones situadas aisladamente del casco urbano y conectadas con la avenida Jaizkibel (números 6, 8 y 10) mediante un vial que les sirve de acceso. Tiene una superficie de 1.857 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres y vialidad en general.

Clasificar el ámbito como suelo urbano.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 1.857 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.
Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.
Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoaren bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorri (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

H.I.E. 20. ALTAMIRA

I. Mugaketa eta azalera.

27 poligonoa zenak (Altamira auzoa) –izen bereko muinoan dago, Erreterian– eta Lezoko hiriguneak mugatzen dute eremua.

99.229 m²-ko azalera du eta guztiz garatuta dago; mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari, espazio libreei, zuzkidura komunitario orokorrari –kiroldegia (igerilekuak), ikastetxea (instituta)– eta bideei dagokienez. Eraiki gabeko kirol zuzkidura orokorra handitzeko aukera egongo da.

Era berean, bizitegitarako izango dira kiroldegi ondoko 1.475 m², mugakide den Larrañaga eremutik kenduko diren tokiko sistemak –Lorategia eta ekipamendu komunitarioa– ezartzeko, hau da, CAMPSAren andelak zeuden lurretan –Altzate eremua– aurreikusitako bizitegikoak, ezin baitituzte planteatutako funtzioak bete; izan ere, batetik ez daude Altzaten biziko diren herritarren erabilera eraginetik hurbil eta, bestetik, zeuden lekuaren taxu fisikoagatik.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.
No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.20. ALTAMIRA

I. Delimitación y superficie.

El ámbito queda definido por el antiguo polígono 27 (barrio de Altamira), situado en la colina del mismo nombre entre el municipio de Erretería y el casco urbano de Lezo.

Abarca una superficie de 99.229 m² y se encuentra completamente desarrollado, su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres, equipamiento comunitario general –deportivo (piscinas), escolar (instituto)– y la vialidad en general.

Así mismo, se califican 1.475 m² como zona de uso residencial, junto al equipamiento deportivo, para ubicar los sistemas locales –Jardín y Equipamiento Comunitario– que se eliminan en el ámbito «Larrañaga» correspondientes al desarrollo residencial previsto en los terrenos donde antiguamente se ubicaban los depósitos de CAMPSA –Ámbito Altzate–, en la medida de que los mismos no pueden cumplir la función para la que han sido calificadas debido en primer lugar a no estar situadas en el entorno cercano de influencia de utilización de la población que va a residir el citado ámbito Altzate, y en segundo lugar debido a la configuración física del espacio donde se situaban.

Kirol ekipamendu nagusia handitzeko aukera izango da.

Udal kiroldegiko zubitik sartu ahal izango dute oinezkoek.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.
Azalera: 27.554 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuko eraikuntza gaur egungo eraikinen itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:
Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua.1.2. Hiribidea.
Gutxi gorabeherako azalera: 1.836 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.3. ELSO eremua.1. Hiriko espazio libreak.
Gutxi gorabeherako azalera: 52.597 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.4. EKS0 eremua 1. Ekipamendu komunitarioa.
Gutxi gorabeherako azalera: 17.242 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.4.1. Altamira Institutuko Hezkuntza ekipamendua.
Azalera: 5.651 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

Gaur egungo eraikinen eraikigarritasuna, profila eta altuera finkatuko dira, eta Udalaren ustez hezkuntza ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak ere egin ahal izango dira. Eraikin berrien itxura dagokion proiektuan zehaztuko da.

B. Erabilera baldintzak.

Gaur egungoak izango dira.

1.4.2. Udal igerilekuetako kirol ekipamendua.
Azalera: 11.591 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

Gaur egungo eraikinen eraikigarritasuna, profila eta altuera finkatuko dira, eta Udalaren ustez hezkuntza ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak ere egin ahal izango dira. Eraikin berriena txura dagokion proiektuan zehaztuko da.

Se posibilitará la ampliación del equipamiento deportivo general no edificado.

Se resolverá el acceso peatonal desde el puente del Polideportivo municipal.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.
Superficie: 27.554 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:
Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:
Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGCV.1.2. Vía urbana.
Superficie aproximada: 1.836 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos.
Superficie: 52.597 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.4. Zona SGEC.1. Equipamiento comunitario.
Superficie aproximada: 17.242 m².

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona global en las Normas Urbanísticas Generales.

1.4.1. Equipamiento docente Instituto Altamira.
Superficie: 5.651 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

Se consolidan la edificabilidad, el perfil y la altura de la edificaciones existentes, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

B. Condiciones de uso.
Se consolidan los usos existentes.

1.4.2. Equipamiento deportivo piscinas municipales.
Superficie: 11.591 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

Se consolidan la edificabilidad, el perfil y la altura de la edificaciones existentes, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

B. Erabilera baldintzak.

Gaur egungoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio zehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio zehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritz (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu zehatua.

1. Kalifikazio zehatua.

Eremuaren zonabanatze zehatua III. 1 Zonabanatze zehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3. b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Udal kiroldegiko zubiaren eta igerilekuen arteko oinezko-entzako lotura konpontzeko, urbanizazio lanen inguruko proiektua idatziko du Udalak, pasagunea bat etor dadin Irisgarritasunaren inguruko Legeak dioenarekin, gehienezko maldei dagokienez.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

H.I.E. 21. EUSKAL HERRIA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek Hirigune Historikoarekin eta Antonio Pildain kalearekin egiten du muga iparraldean, Jaizkibel hiribidearekin ekialdean eta hegoaldean, eta Portu Agintaritzaren lurrekin «Arraitoki» gisa ageri dira agiri honetan, berriz, mendebaldean.

27.423 m²-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Oro har, gaur egungo hirigintza eremua finkatuko da, eta hezkuntzarako, kirolerako eta aisiarako erabiliko da batik bat.

B. Condiciones de uso.

Se consolidan los usos existentes.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Para solucionar la resolución de la conexión peatonal entre el puente del polideportivo municipal y la zona de las piscinas, el Ayuntamiento redactará un proyecto de obras de urbanización a fin de que el actual paseo cumpla lo dispuesto en la Ley de Accesibilidad en cuanto a pendientes máximas de trazado.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.21. EUSKAL HERRIA

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está delimitado al norte por el Casco Histórico y la calle Antonio Pildain, al este y al sur por la avenida de Jaizkibel y al oeste por terrenos de la Autoridad Portuaria denominados en este documento «Arraitoki».

Abarca una superficie de 27.423 m², y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

En términos generales, se consolida el Ámbito Urbanístico en su situación actual, con su destino preferente a usos docentes, deportivos y de recreo.

III. Egiturazko hirigintza erregimena..

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. ELSO eremua.1- Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra.

Azalera: 6.235 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrak zehaztutakoak izango dira.

1.2. ELSO eremua 2. Hiriko ibaibideak.

Gutxi gorabeherako azalera: 1.825 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrak zehaztutakoak izango dira.

1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 700 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrak zehaztutakoak izango dira.

1.4. EKSO eremua. Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra.

Azalera: 17.913 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

Gaur egungo eraikinen lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak finkatuko dira, eta Udalaren ustez kirol eta hezkuntza ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak ere egin ahal izango dira. Eraikin berrien itxura dagokion proiektuan zehaztuko da.

B. Erabilera baldintzak.

Gaur egungoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Soinua kontrolatzeko orduan, kontuan hartu beharko da Jaizkibel hiribidearen hurbiltasuna.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

III. Régimen de ordenación urbanística estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGEL.1- Sistema General de Espacios Libres urbanos.

Superficie: 6.235 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona SGEL.2. Cauces fluviales urbanos.

Superficie: 1.825 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie aproximada: 700 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.4. Zona SGEC. Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Superficie: 17.913 m².

A. Condiciones generales de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes en sus actuales alineaciones, rasantes, perfiles y alturas, autorizándose la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento deportivo y docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

B. Condiciones de uso.

Se consolidan los usos existentes.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se habrá de tener en cuenta a los efectos del control acústico, la colindancia con la avenida Jaizkibel.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Eremuko lursail bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa bertako eraikinen itxuraren ondorio izango da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude sailkatuta.

H.I.E. 22. BARIANTEA (SAIHESBIDEA)

I. Mugaketa eta azalera.

Hirigunearen mendebaldeko ertzean dago eremu hau, eta Polentzarrene kalearekin egiten du muga, Pasai Donibanerako errepidearekin bat egiten duen lekutik hasi eta N-1 errepiderako errotondara arte.

18.049 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Estatuko Portu eta Merkataritza Ontziei buruzko azaroaren 24ko 27/1992 Legearen 18.1 artikulua dioenez, portu eremuan –Pasaikoan, gure kasuan– eskumena duten administrazioek koordinatuta egon behar dute, eta ezin izango da portuaren ustiaketari traba egingo dion erabakirik hartu; beraz, Portu Sistema Orokorreko gisa sailkatu behar da HIE 22. Bariantea eremua.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, Eusko Jaurlaritzak eta Portu Agintaritzak Lezoko Udalarekin inolako koordinaziorik gabe sustatu, kudeatu eta eraiki duen Pasai Donibaneko Nabalaldea industrialde berriak nabarmen handituko du laster Lezoko kale-rik urbanoena den Jaizkibel hiribideko zirkulazio astun eta arriskutsua.

Egoera larri hori konpontzeko, Portu Zerbitzuetarako Eremuan bide trazatu berri bat egitea proposatzen da; izan ere, portu eremuan egindako jardueraren ondorioz Lezon izango diren zirkulazio arazoak konponduko dituela uste da, nahiz eta arazo horiek Portu Eremuan bertan konpondu beharko liratekeen.

Hala, aurreikusitako jarduerak bateragarri egiten ditu portuaren erabilera eta bide sareak, horien artean arazorik sortuko ez dituen kota batean egingo baita trazatua; gainera, espazio estaliak eta lur azaleko aparkalekuak ere egongo dira.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

La edificabilidad física sobre rasante de cada una de las parcelas del ámbito es la resultante de la forma de las edificaciones existentes en las mismas.

2. Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

A.O.U.22. BARIANTEA

I. Delimitación y superficie.

Situado en el límite oeste del casco urbano, el ámbito discurre lindado la calle Polentzarrene desde su encuentro con la carretera de acceso a Pasai Donibane hasta su enlace con la rotonda de distribución de tráfico de acceso a la N-1.

Tienen una superficie aproximada de 18.049 m² y su delimitación queda reflejada plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Tal y como se determina en el artículo 18.1 de la Ley 27/1992 de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, debe existir una coordinación entre Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, de Pasaia en nuestro caso, no pudiéndose incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria, debiéndose calificarse, por lo tanto, el ámbito A.O.U.22 Bariantea como Sistema General Portuario.

El desarrollo de las actividades del nuevo polígono industrial de «Nabalaldea», sito en el espacio portuario de Pasaia (Pasai Donibane), promovido, gestionado y construido por la Diputación Foral de Gipuzkoa, el Gobierno Vasco y la Autoridad Portuaria –sin que haya habido ninguna coordinación con una de las Administraciones con competencia concurrente sobre el espacio portuario, el Ayuntamiento de Lezo,– va a generar a corto plazo un grave y peligroso incremento de los tráfico pesados a través de la calle más urbana de Lezo –Jaizkibel Hiribidea–.

Para paliar esta situación sobrevenida se propone un trazado de variante únicamente a modo orientativo y con la intención de indicar un criterio en la resolución de la problemática originada en la Zona de Servicio Portuario, planteándose como una posible solución a los problemas de tráfico que se van a ocasionar en el municipio de Lezo debido a una actuación desarrollada en el espacio portuario y que de hecho se deberían solventar en la misma Zona Portuaria.

No obstante la Diputación Foral de Gipuzkoa, en desarrollo de sus competencias, deberá realizar el preceptivo Estudio de Alternativas y sus correspondientes impactos ambientales para determinar la solución más sostenible social, ambiental y económicamente.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. PSO eremua. Portu Sistema Orokorra.

Gutxi gorabeherako azalera: 11.648 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.2. BSSO eremua.14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 322 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

1.3. BSSO eremua.1.1. Hiriarteko bidea.

Azalera: 4.752 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.4. BSSO eremua.12. Hiri bidea.

Azalera: 1.327 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

Porturako bide bat egiteko aukera egongo da, Nabalalde poligonoko zirkulazioari erantzuteko. Portuaren plataformaren eta bidearen plakaren behealdearen arteko galiboaren altuera libre ez da 10 metro baino txikiagoa izango.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzekeko Plan Bereziak zehaztuko du, Portu Agintaritzak egin beharrekoak.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Nabalaldea industrialde berrian garatu beharreko jarduerak laster jarriko dituztenez martxan, nabarmen haziko da Lezoko hiriguneko zirkulazioa; beraz, garapen plangintzaren mendeko gainerako udalerriekin akordio batera iristea komeniko litzateke, plangintza gehienez ere urtebeteko epean izapidetu dadin, Plan Orokorren behin betiko onarpenetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da, batez ere inguruko bizitegiei eragiten dien zaratari dagokionez.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuko zonabanatze xehatuaren baldintzak Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzekeko Plan Bereziak zehaztuko ditu, Portu Agintaritzak egin beharrekoak.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabanatze orokorra.

— Gutxi gorabeherako antolamendua.

1.1. Zona SGCP Sistema General Portuario.

Superficie aproximada: 11.648 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie: 322 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana.

Superficie: 4.752 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.4. Zona SGCV.12. Vía urbana.

Superficie: 1.327 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

Se posibilitará la creación de un vial de servicio del Puerto para dar respuesta a los tráfico generados en el polígono Nabalaldea. La altura libre de galibo entre la plataforma del puerto y la parte inferior de la placa viaria no será inferior a 10 metros.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito será establecido en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto.a formular por la Autoridad Portuaria.

4. Régimen general de ejecución y programación.

Ante la inminente puesta en marcha de las actividades a desarrollar en el nuevo polígono «Nabalaldea» y el correspondiente aumento de tráfico pesado por el casco de Lezo sería necesario llegar a un acuerdo con el resto de municipios afectados para que el planeamiento de desarrollo se tramitara en un plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, especialmente en lo relacionado con los impactos sonoros generados sobre las áreas residenciales próximas

No ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

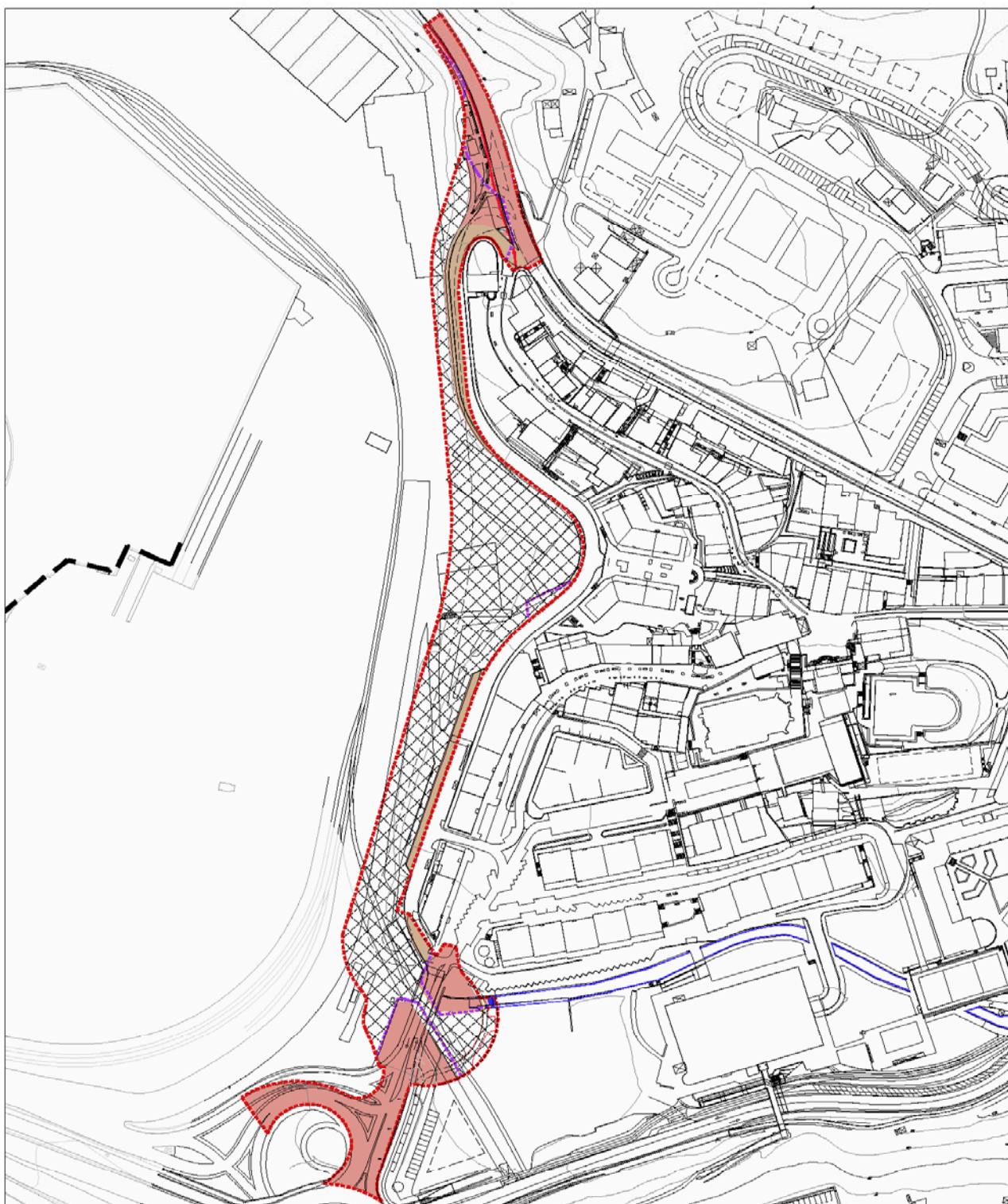
1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto a formular por la Autoridad Portuaria.

V. Documentación gráfica.

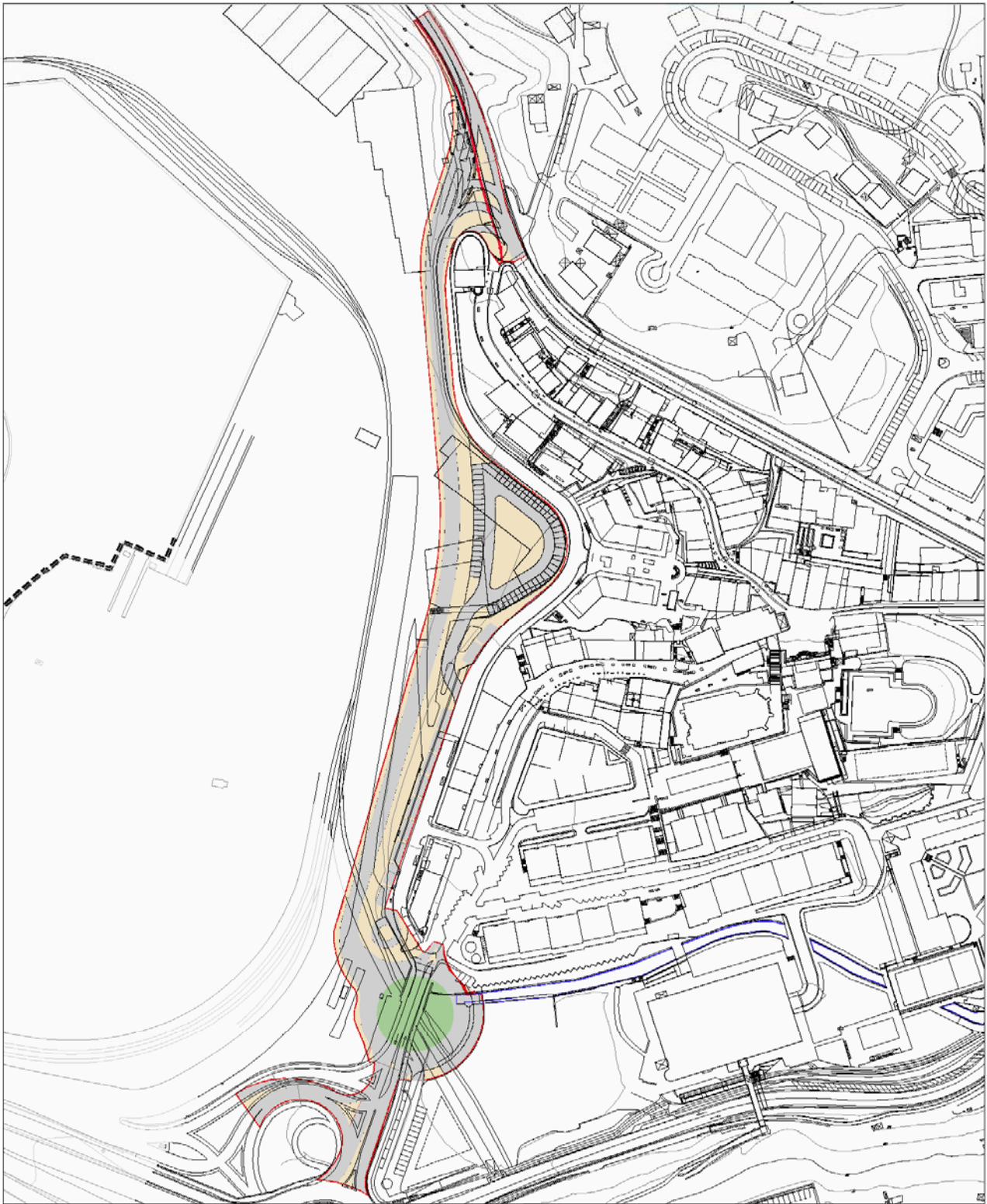
— Zonificación global.




— Ordenación orientativa.



	LEZO, UDALERRIKO MUGA LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO		SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 322 m ² SGCV.1.4 VIA CICLISTA
	EREMUAREN MUGA LÍMITE DEL ÁMBITO		SGCV.1.1 UDALARTEKO ERREPIDEA: 4752 m ² SGCV.1.1 CARRETERA INTERURBANA
	ITSAS-LUR MUGALERROA DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE		SGCV. PORTUKO SIST. OROKORRA: 11648 m ² SGCV. SIST. GENERAL PORTUARIO
	ITSAS-LUR BABES EREMUAREN MUGALERROA SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE		SGCV.1.2 BIDE URBANA: 1327 m ² SGCV.1.2 VIA URBANA
			EREMUAREN AZALERA SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL
AOU.22 BARIANTEA
ESKALA: 1/2500
LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



 LEZO UDALERRIKO MUGA
 LIMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO
 EREMUAREN MUGA
 LIMITE DEL ÁMBITO
 ITSAS-LUR MUGAKETA LERROA
 LÍNEA DE DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE

 C.1.4 BIDEGORRI SAREA
 C.1.4 VIAS CICLISTAS

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA
 ORDENACIÓN ORIENTATIVA
AOU.22 BARIANTEA
 ESKALA: 1/2500
 LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 23. TRENBIDEA (ADIF)

I. Mugaketa eta azalera.

Altamirako hego-mendebaldeko hegalaren eta, Altamirako errotondan, Erreteriarra sartzeko errepidearen ipar-mendebaldeko mugaren artean dauden lurrek osatzen dute.

17.642 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Trenbideak Lezoko hirigunean duen zatia finkatzea eta Trenbide Sarearen Sistema Orokorrean sartzeari proposatzen da.

Egungo eraikinak ere finkatuko dira.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. TSSO.2. Trenbide Sarearen Sistema Orokorra.

Azalera: 17.642 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da, eta inguruko bizitegien gaineko zarata konpontzeko zuzentzeko sistema egokiak ezarri beharko dira trenbide sisteman.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

HIE.24. N-1

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek 13.883 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

A.O.U.23. FERROCARRIL (ADIF)

I. Relimitación y superficie.

Está comprendido por los terrenos situados entre la ladera sur-oeste del barrio de Altamira y el límite noreste de la carretera de acceso de la rotonda de Altamira al municipio de Erreterria.

Tienen una superficie aproximada de 17.642 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone consolidar el trazado de la red ferroviaria a su paso por el área urbana del municipio de Lezo, incorporándola al Sistema General de la Red Ferroviaria.

Se consolidan, igualmente, las edificaciones existentes.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGCF.2. Sistema general de comunicación ferroviaria.

Superficie: 17.642 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

Los terrenos delimitados en el ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales, debiéndose incorporarse al sistema ferroviario los sistemas adecuados para la corrección de los impactos sonoros generados sobre las áreas residenciales próximas.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

A.O.U.24. N-1

I. Delimitación y superficie.

Tienen una superficie aproximada de 13.883 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.
N-1 errepideak Lezon duen zatia finkatzea, Altamirako errotondaren bidez, Bide Sareen Sistema Orokorrean sartuta.

III. Egiturazko hirigintza erregimena..

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. BSSO eremua.1.1. Bide sareen Sistema Orokorra. Hiriarteko bidea.

Azalera: 13.883 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrean zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

5. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatuaren baldintzak III. 1.1. planoan zehaztutakora egokituko dira.

H.I.E. 25. PAPRESA

I. Mugaketa eta azalera.

Lezok hegoaldeetik Erreteriarekin muga egiten duen lekuan dago eremu hau, Altamira auzoaren ekialdetik 300 metrora, eta Darieta Zarra eta Gaviria baserrienak ziren lurak biltzen ditu, gaur egun Papresarenak direnak, bai eta horien artekoak ere.

81.900 m²-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarrizko ordenazio irizpideak.

Papresa industriaren instalazioak handitu egin behar direnez (Erreterian dago, Lezorekin mugan) –halaxe adierazten du Lezoko Udalari egindako eskariak eta Arau Subsidiarioen ikus- kapenaren aurrerapenak–, Lezoko Udalbatzaren ustez beharrez- koa da Lezo hegoaldeko (Erreteria iparraldea) lurraldea anto- latzea, Darieta Zarra eta Gaviria baserrienak ziren lurak, alegia, gaur egun Papresarenak direnak N-1 errepidearen alboan daudenak, Papresak merkatuak eskatzen dion ekoizpen sistema berrira egokitzeko behar dituen azpiegitura eta instala- zioak egin ditzan.

Horretarako, hirigintza hitzarmen bat idatzi eta sinatu da (2009ko abuztuaren 12an onartu zen behin betiko), lehen aipa- tutako lurak berrantolatzeke, eta Arau Subsidiarioen xedapen

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Consolidar la N-1 en su entronque en el municipio de Lezo mediante la rotonda de Altamira incorporándola al Sistema General de Comunicaciones.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGCV.1.1. Sistema general de comunicaciones. Vía interurbana.

Superficie: 13.883 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

5. Medidas de protección ambiental y cultural.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1.1.

A.O.U.25. PAPRESA

I. Delimitación y superficie.

El ámbito se sitúa en el límite que en sur tiene Lezo con Erreteria, a 300 metros al este del barrio de Altamira, abarcando los antiguos pertenecidos de los caseríos Darieta Zarra y Gaviria, ahora propiedad de Papresa, y los terrenos que entre los mismos se sitúan.

Su superficie es de 81.900 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Dada la necesidad de ampliación de las instalaciones de la industria Papresa (sita en el municipio de Erreteria en su linde con el de Lezo) reflejada en la solicitud realizada por la empresa al Ayuntamiento y en la sugerencia presentada al avance de revisión de las NN.SS, la Corporación municipal de Lezo ha entendido pertinente ordenar el territorio comprendido al sur de Lezo (norte de Erreteria) entre los antiguos pertenecidos de los caseríos de Darieta Zarra y Gabiria, propiedad de Papresa junto a la carretera N-1, para que en el mismo se puedan instalar las infraestructuras e instalaciones necesarias para que la empresa Papresa pueda adecuarse al nuevo sistema pro- ductivo que el mercado demanda.

A tal efecto se ha redactado y tramitado un convenio urba- nístico (aprobado definitivamente el 12 de agosto de 2009) para la recalificación y ordenación del territorio antes citado, formu-

aldaketa egin da Arau Subsidiarioen azterketaren esparruan lehen aipatutako helburuak betetzeko konponbidea bizkortzeko; hala, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 52. 2. artikulua harira, hirigintza jarduerak zuzenean garatzeko xehetasunak ezarri dira agiri horretan.

Helburu orokorra da HIE 25. Papresa eremuko lurra hirigintza hitzarmenaren arabera sailkatzea eta Plan Orokorrak honen xedapen aldaketan aurreikusitako jarduerak baliozkotzea, egiturari eta xehetasunei dagokienez.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1. Jarduera ekonomikoak. Erabilera industrial.

Azalera: 22.419 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 7.000 m²(t).

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Sestra gainean: BS.

A.2. Eraikinen altuera:

Gehienez ere 15 metro.

B. Erabilera baldintzak.

Erabilera baldintza orokorrak JE. 1. eremu orokorrari dagokionak izango dira, Plan honen Arau Orokorrak zehaztutakoak, baina kasu jakin honetan paper industriarako erabiltzea ere onartuko da.

1.2. ELSO eremua.1. Hiriko espazio libreak.

Azalera: 3.717 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrak zehaztutakoak izango dira.

1.3. BSSO eremua.1.1. Hiriarteko bidea.

Azalera: 51.440 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrak zehaztutakoak izango dira.

1.4. BSSO eremua.12. Hiri bidea.

Azalera: 4.324 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrak zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurra lurzoru urbanizagarri sektoretatuak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokorrak ezarritakoa da; beraz, zuzenean beteko da horrek aurreikusitakoa.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

JE.1, Industria erabilerarako eremuak, ELSO 1.Hiri Espazio libretarako eremuak eta BSSO 12 Hiri bideetarako eremuak mugatutako eremuak JEI 5 jarduera eremu independentea osatzen du, eta Plan Orokorrak mugatuko du horren programatze eta egikaritze erregimena.

lándose una Modificación puntual de NN.SS a fin de acelerar, dentro del marco de la revisión de las Normas Subsidiarias, la solución adoptada en los objetivos antes citados, planteándose en el mismo documento, al amparo del artículo 52.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbano, la pormenorización suficiente para la ejecución directa de sus determinaciones urbanísticas.

El objetivo general se circunscribe a la reclasificación y recalificación de los terrenos delimitados en el ámbito A.O.U 25 Papresa, de acuerdo al convenio urbanístico aprobado, validando este Plan General las determinaciones previstas en la Modificación puntual, en fase de tramitación, tanto a nivel estructural como pormenorizado.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial.

Superficie: 22.419 m².

A. Condiciones generales de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 7.000 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas:

Sobre rasante: PB

A.2. Altura de las edificaciones:

Máxima 15 metros.

B. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso generales serán las propias de la zona global AE.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan, admitiéndose en este caso concreto el uso industrial papelerero.

1.2. Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos.

Superficie: 3.717 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana.

Superficie: 51.440 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.4. Zona SGCV.12. Vía urbana.

Superficie: 4.324 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El territorio delimitado por la Zona AE.1, Uso industrial, la Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos y la Zona SGCV.12. Vía urbana, conforma un ámbito de actuación integrada independiente A.A.I 5 delimitado por este Plan General a los efectos de su programación y ejecución.

Gehienez ere 3 urteko epea egongo da Hirigintza Jarduerarako Programa, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Hirigintza lanak egiteko orduan, bideak eta landa bideak lotuko dira.

Hiriko espazio libreterako eta ekipamendu komunitario-rako lursailak urbanizatu gabe utziko dira, Darieta baserrira eta udal ur biltegiara doan bidea izan ezik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Lursail industrialeko sestra txikitzeo aukera aztertu beharko da, dagokion azterketa geoteknikoa aintzat hartuta, eraikin berriaren inpaktua «ezkutatzeko».

Parke publiko bat egingo da hiriko espazio libreterako eta ekipamendu komunitario-rako lursailetan, hirigintza jardueraren ondoriozko kalteak berdintzeko.

Lursail industrialeko harizti azidofiloa edozein eraginetik kanpo geratuko da eta lursail industrial horren inguruan aurreikusitako eraztun berdearen zati izango da.

Era berean, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan ingurumenaren inguruan zehaztutako irizpideak bete beharko dira.

Hiritartzeko Jarduera Programak bere gain hartu eta aplikatu egingo ditu Lezoko Planeamenduko Arau Subsidiarioen 27. Aldaketaren Ingurumenaren Eraginaren Baterako Ebaluazioaren ondorioz ezarritako ingurumen zehaztapenak. Aldaketa hori Papresa SAUren instalazioak handitzeko industria lurzoru urbanizagarria sailkatzeari eta kalifikatzeari buruzkoa da.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta Arau Berezi honen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 7.000 m²(t).

— I.1. Lursail industrial:

* Eraikigarria: 7.000 m².

* Ez eraikigarria:

Instalazioak: 5.186 m².

Eraztun berdea: 2.400 m².

— C.1.1. Hiri arteko errepidea: 51.440 m².

— C.1.2. Hiri bidea:

* S. Orokorrean: 4.324 m².

* Tokiko Sistemari: 612 m².

— EL.1. Hiriko espazio libreak:

* S. Orokorrean: 3.717 m².

* Tokiko Sistemari: 1.306 m².

— EK.1.Ekipamendu komunitarioa:

* Jabari publikokoa: 1.400 m².

* Jabari pribatukoa: 4.515 m².

Se establece un plazo máximo de 3 meses a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

En el desarrollo de las obras de urbanización se procederá a ejecutar la conexión viaria con los caminos rurales existentes.

Las parcelas destinadas a espacios libres urbanos y equipamiento comunitario se mantendrán sin urbanizar salvo el vial de conexión con los caseríos Darieta y con depósito de agua municipal.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se deberá analizar la posibilidad de rebajar la rasante de la plataforma natural de parcela industrial, de acuerdo a las indicaciones del estudio geotécnico pertinente, con el objeto de «ocultar» el impacto visual de la nueva edificación.

Se creará un parque de uso público, en las parcelas destinadas a espacios libres urbanos y de equipamiento comunitario, como medida compensatoria de la actuación urbanizadora.

La mancha de robledal acidófilo presente en la parcela industrial quedará libre de cualquier afección, pasando a formar parte del anillo verde previsto alrededor de la misma.

Se deberán cumplir, igualmente, los criterios de carácter ambiental contenidos en los Títulos Sexto y Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Programa de Actuación Urbanizadora, asumirá y aplicará las determinaciones ambientales provenientes del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental de la Modificación nº 27 de las NN.SS de planeamiento de Lezo referida a la clasificación y calificación del suelo urbanizable industrial para la ampliación de las instalaciones de PAPRESA S.A.U.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada se ajustará, con carácter normativo, a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física: -

Sobre rasante: 7.000 m²(t).

— I.1. Parcela industrial:

* Edificable: 7.000 m².

* No edificable:

Instalaciones: 5.186 m².

Anillo verde: 2.400 m².

— C.1.1. Carretera interurbana: 51.440 m².

— C.1.2. Viario urbano:

* En S.General: 4.324 m².

* En S.Local: 612 m².

— EL.1. Espacios libres urbanos:

* En S.General: 3.717 m².

* En S.Local: 1.306 m².

— EC.1.Equipamiento comunitario:

* Dominio público: 1.400 m².

* Dominio privado: 4.515 m².

1.b. Erabilera baldintzak.

Plan honen Arau Orokorrek eremu honetako erabilera xehatuko azpiero bakoitzeko zehaztutakoak.

2. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Egikaritze baldintzak JIE 5 eremurako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu. 2/2006 legearen 79.3 artikulua aurreikusten dituen sistema lokalei dagozkien lagapenak, dokumentu honen EL1 eta EC zonabatatzean xehatzen dira, eremuaren azalera totalaren %12a baino gehiago suposatuz eta sistema orokorren dotazio publikoei dagozkien eremuak kenduz.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gehenez ere lursail industrial bat edukiko du eremuak.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Garatu beharreko urbanizazio proiektua zehaztutakoa betekoda.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabatatze orokorra.

— Zonabatatze xehatua.

1.b. Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las subzonas de uso pormenorizado delimitadas en este ámbito.

2. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

Las condiciones de ejecución serán las que a tal fin se dispongan en el Programa Actuación Urbanizadora a formular para el A.A.I.5. Las cesiones correspondientes a la red de sistemas locales, previstas en el artículo 79. 3 de la Ley 2/2006, se pormenorizan en este documento en las Zonificaciones EL1 y EC, suponiendo más de un 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se ordena un máximo de una parcela industrial en el ámbito.

3.c. Condiciones de urbanización.

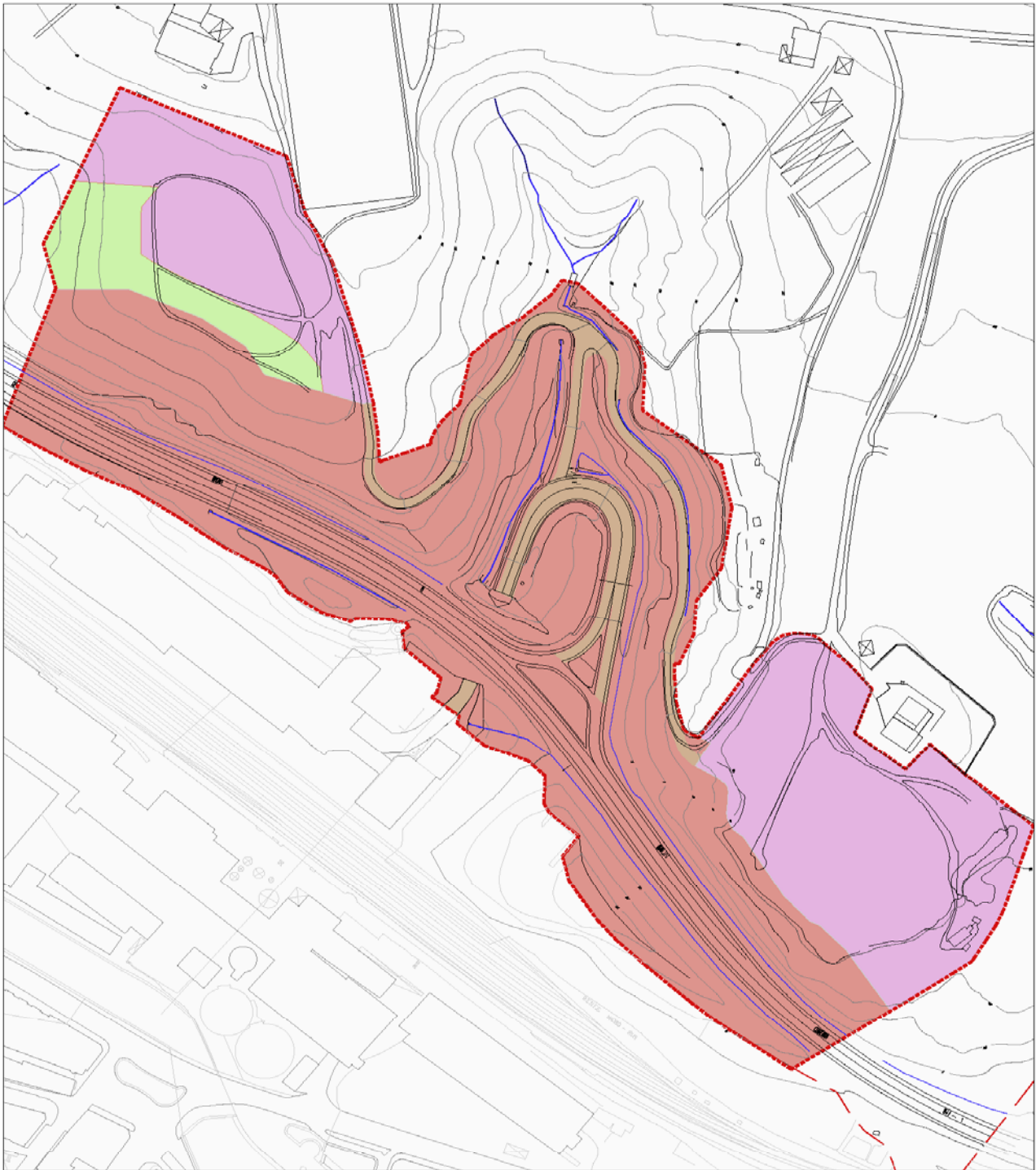
Se estará a lo dispuesto en el proyecto de Urbanización a desarrollar.

Se cumplirá con lo dispuesto, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.



++ LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

..... EREMUREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

RE.1 INDUSTRI ERABILERA: 22419 m²
RE.1 USO INDUSTRIAL

SGCV.1.1 UDALARTEKO ERREPIDEA: 51440 m²
SGCV.1.1 CARRETERA INTERURBANA

SGEL.1.1 HIRI GUNE ASKERAK: 3717 m²
SGEL.1.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS

SGCV.1.2 BIDE URBANOA: 4324 m²
SGCV.1.2 VÍA URBANA

81900 m² EREMUREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO

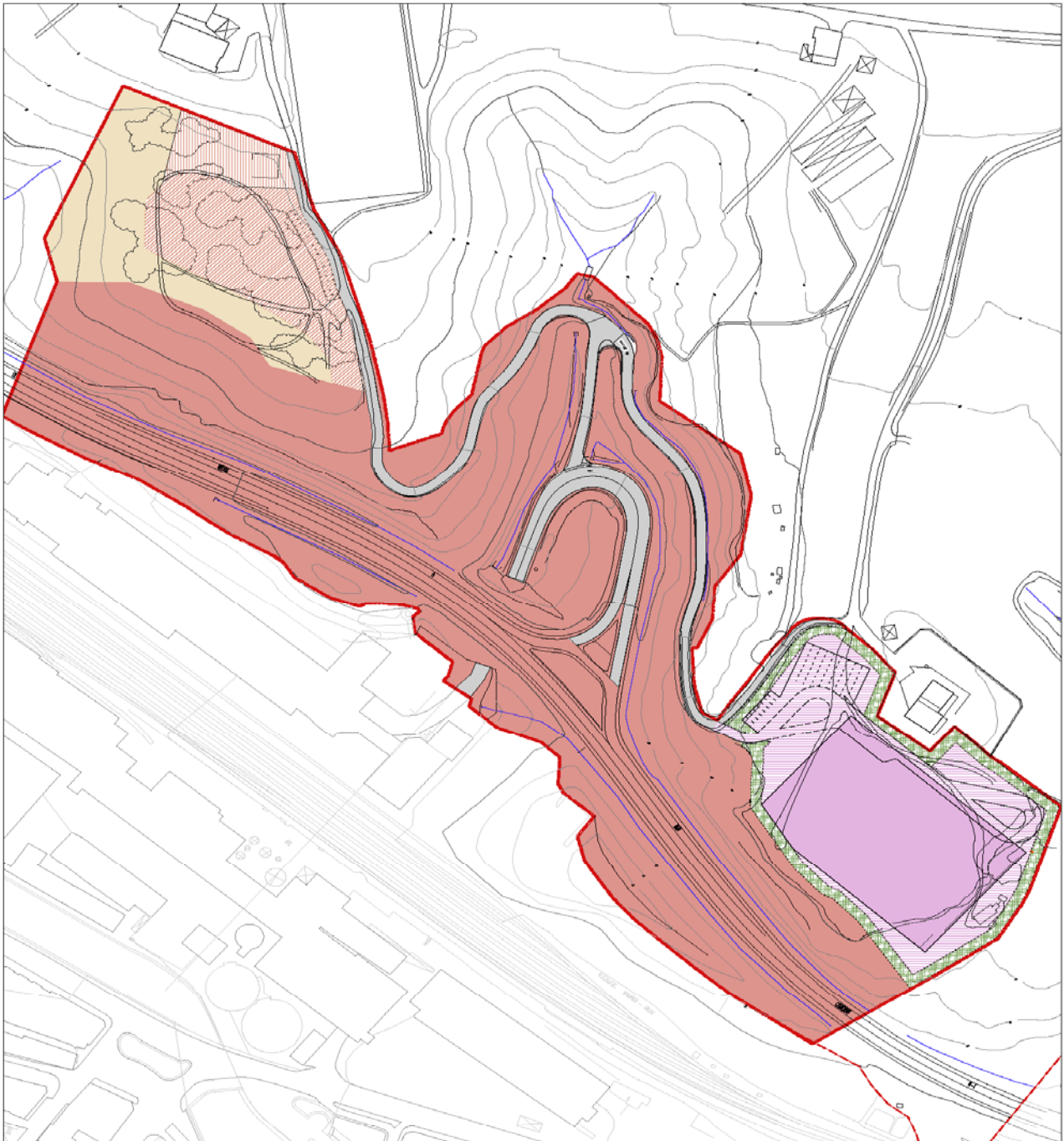
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL









AOU.25

PAPRESA

ESKALA: 1/2500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL AMBIYO |  | EC.1 EKIP. KOMUNITARIO PRIBATUA: 4515 m ²
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO |
|  | C.1.1 UDALARTEKO BIDESAREA: 51440 m ²
C.1.1 RED VIARIA INTERURBANA |  | EC.1 EKIP. KOMUNITARIO PUBLIKOA: 1306 m ²
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PUBLICO |
|  | I.1 INDUSTRI, ERABILERA: 7000m ² /5186m ²
I.1 USO INDUSTRIAL |  | EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK: 5117 m ²
EL.2 ESPACIO LIBRE COMUN |
|  | C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 4936 m ²
C.1.2 RED VIARIA URBANA |  | ERAZTUN BERDEA: 2400 m ²
ANILLO VERDE |

KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
AOU.25 **PAPRESA**
ESKALA: 1/2500
LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 26. ARRAITOKI

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek udal kiroldegia du mendebaldean, Larrañaga eremua ekialdean, Zubitxo erreka iparraldean, eta Jaizkibel hiribidea, berriz, hegoaldean. 5.488 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Hiria biziberritzea, hirigintza antolamendua sarrera nagusiarekin amaitzeko, horretarako gaur egun duen degradatu itxura hobetuta.

Ekipamendu komunitarioarako eremu bat sortzea, gaur egungoaren jarraipen gisa, horren desafekzioa egin ondoren.

Sestraren azpia aparkaleku-biltegi gisa erabiltzeko aukera ematea, portuko zerbitzuetarako gaur egungo trenbideari eutsiz, Portu Agintaritzak ezarritako zortasunen arabera, Adif-ek, besteak beste.

Pasai Donibaneko saihesbideak Lezorako sarrerarekin bat egiten duen lekuko bide azpiegitura izango du oinarri antolamenduak.

Kontuan hartuta Estatuko Portu eta Merkataritza Ontzietan buruzko Legeak Plan Orokorren 8.1 artikuluan estatuaren portu zerbitzu eremua Portu Sistema Orokor gisa sailkatu behar dela dioela, eta ezingo da portuaren ustiatetari traba egingo dion zehaztapenik egin, Portu Sistema Orokor gisa sailkatu behar da HIE 26. ARRAITOKI.

Dena dela, Lezoko Udala eta Portu Agintaritza akordio batera iristen badira eremu horretako lurak desafektatzeko, ondorengo lerroetan zehaztutakoa bete beharko da.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. PKSO eremua. Portu Sistema Orokorra.

Azalera: 5.132 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.2. BSSO eremua.14. Bidegorriak.

Azalera: 279 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzeko Plan Bereziak zehaztuko du, Portu Agintaritzak egin beharrekoak.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Garapen plangintza urtebeteko epean egin beharko da gehienez ere, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

A.O.U.26. ARRAITOKI

I. Delimitación y superficie.

Situada entre el Polideportivo municipal al oeste, el Ámbito «Larrañaga» al este, la regata Zubitxo al norte y la avenida de Jaizkibel al sur, tienen una superficie aproximada de 5.488 m² y su delimitación queda reflejada en el plano Zonificación Global de la ficha gráfica adjunta.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Actuación de regeneración urbana como remate de la ordenación urbanística municipal en su acceso principal mejorando la actual imagen de espacio degradado.

Propiciar un ámbito de Equipamiento Comunitario como continuidad al actualmente existente, una vez se produzca su desafectación.

Posibilitar el uso de aparcamiento-almacenaje bajo rasante, manteniendo la actual vía férrea de acceso a los servicios portuarios de acuerdo a las servidumbres que establezca tanto la Autoridad Portuaria como Adif, en su caso.

La ordenación se apoyará en la nueva estructura viaria configurada por la variante de Pasai Donibane en su encuentro con el acceso a Lezo.

Teniendo en cuenta que la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en su artículo 8.1 del Plan General determina que la zona de servicio de los puertos estatales se debe calificar como Sistema General Portuario, no pudiendo incluir determinaciones que supongan una interferencia o perturbación en el ejercicio de las competencias de explotación portuaria, el Ámbito A.O.U. 26 ARRAITOKI debe de calificarse como Sistema General Portuario.

No obstante, en el caso de que el Ayuntamiento de Lezo y la Autoridad Portuaria llegasen a un acuerdo en la desafección de los terrenos situados en el mismo se estará a lo dispuesto en las determinaciones que igualmente se definen a continuación.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGCP. Sistema General Portuario.

Superficie: 5.132 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.2. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie: 279 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada será el establecido en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto a formular por la Autoridad Portuaria.

4. Régimen general de ejecución y programación.

El planeamiento de desarrollo se deberá tramitar en un plazo máximo de 1 año a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzeko Plan Bereziak zehaztuko du, Portu Agintaritzak egin beharrekoak.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabanutze orokorra.

— Zonabanutze xehatua.

— Eraikuntza baldintzak.

HIE 28. Arraitoki eremurako zehaztapen estruktural eta xehatuak, hori desafektatuz gero.

III. Hirigintza erregimen estrukturala.

1. Kalifikazio orokorra.

1.1. EKSO eremua 1. Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

Azalera: 4.562 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

Bi soto egin ahal izango dira zortasun sektorialek onartutako ahalik eta azalera handiena hartuta.

Udalaren ustez kirol eta hezkuntza ekipamendua hobetzeko eraikuntza lanak ere egin ahal izango dira. Eraikin berriaren itxura dagokion proiektuak zehaztuko du.

1.2. PKSO eremua. Portu Sistema Orokorra.

Azalera: 570 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da; beraz, zuzenean beteko da horrek aurreikusitakoa.

4. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

5. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Eremu mugatua desfektatzeko izapideak amaitu ondoren, dagokion urbanizazio proiektua egingo da, lursaila Udalak udalerriko gainerako erabilerak osatzeko beharrezko deritzon erabilera komunitarioetarako egokitzeko.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

Se determinará por el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto a formular por la Autoridad Portuaria.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.

— Condiciones de la edificación.

Determinaciones de carácter estructural y pormenorizado para el ámbito A.O.U. 28. Arraitoki en el caso de que se proceda a su desafectación.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

1.1. Zona SGEC.1. Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Superficie: 4.562 m².

Las condiciones generales de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

A. Condiciones particulares de edificación.

Se posibilita la ejecución de dos sótanos en toda la superficie máxima permitida por las servidumbres de carácter sectorial.

Se autoriza la ejecución de aquellas construcciones que a juicio del Ayuntamiento resulten necesarias para la mejor prestación de los servicios propios del equipamiento deportivo y docente. Las características de forma de la nueva edificación se justificarán en el proyecto correspondiente.

1.2. Zona SGCP. Sistema General Portuario.

Superficie: 570 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General, por lo que se procede a la ejecución directa de sus previsiones

4. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

5. Régimen general de ejecución y programación.

Una vez se concluyan los trámites para la desafectación del ámbito delimitado, se procederá a la realización del correspondiente proyecto de urbanización para adecuar la parcela a los usos comunitarios que el Ayuntamiento prevea necesarios para complementar los ya existentes en el municipio.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabatatze xehatua III. 1 Zonabatatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzorua kategorizatzea.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabatatze orokorra.

— Zonabatatze xehatua.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

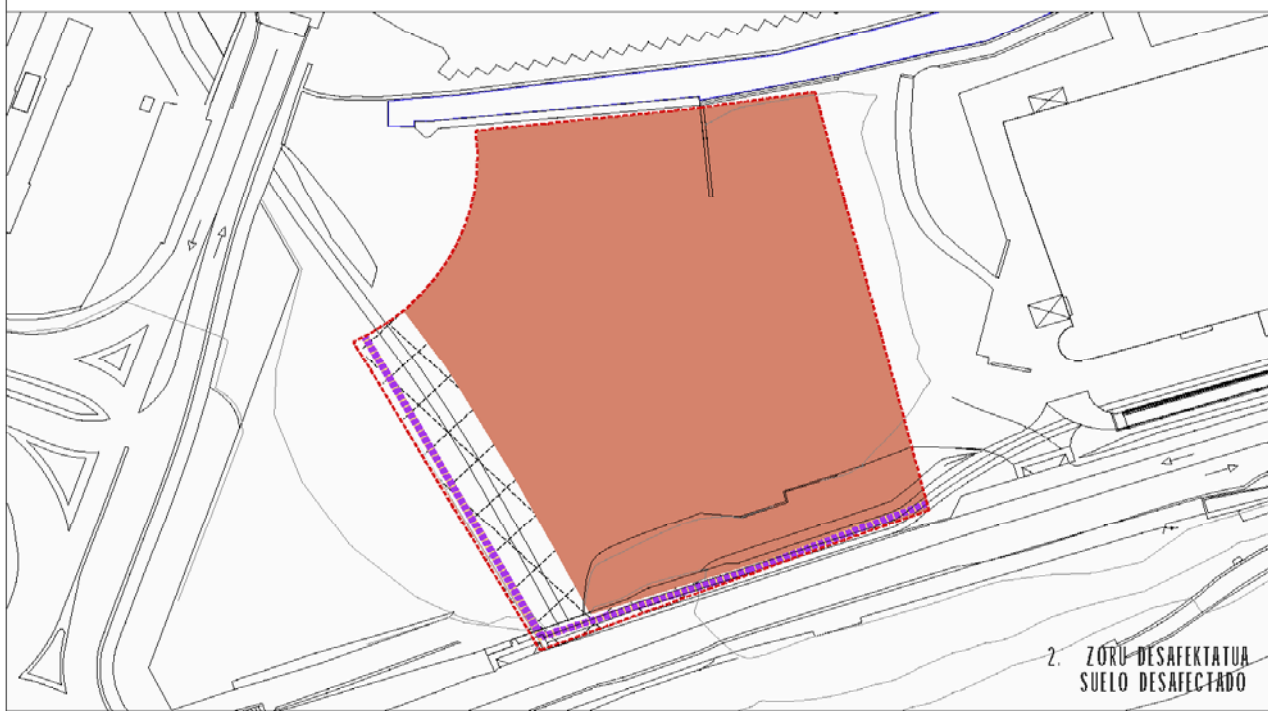
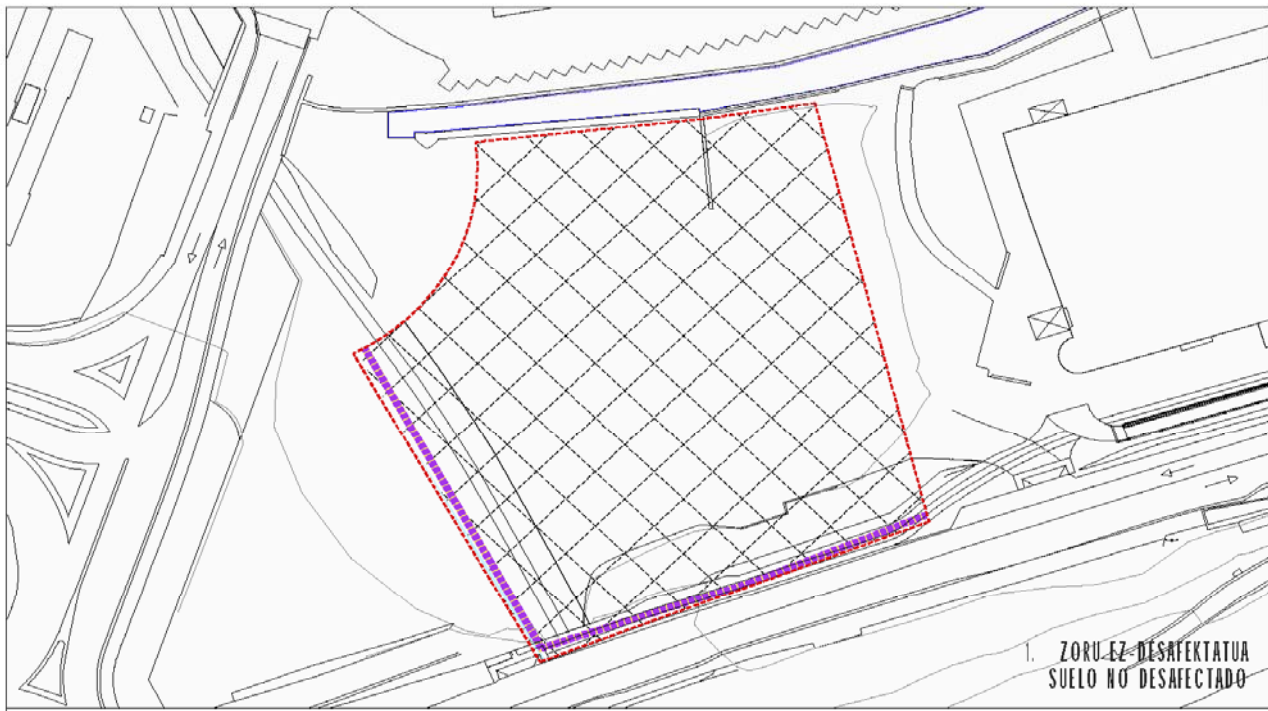
2. Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.



++ LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

--- EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO

----- ITSAS-LUR MUGALERROA
DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE

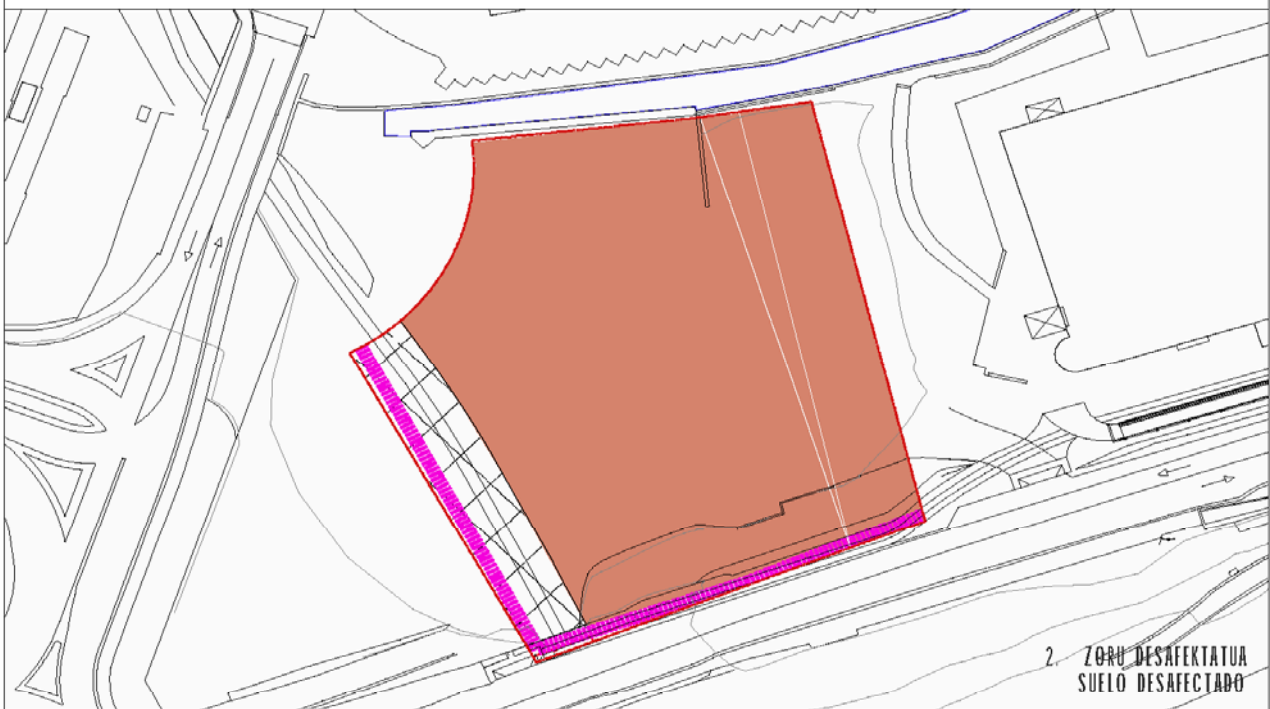
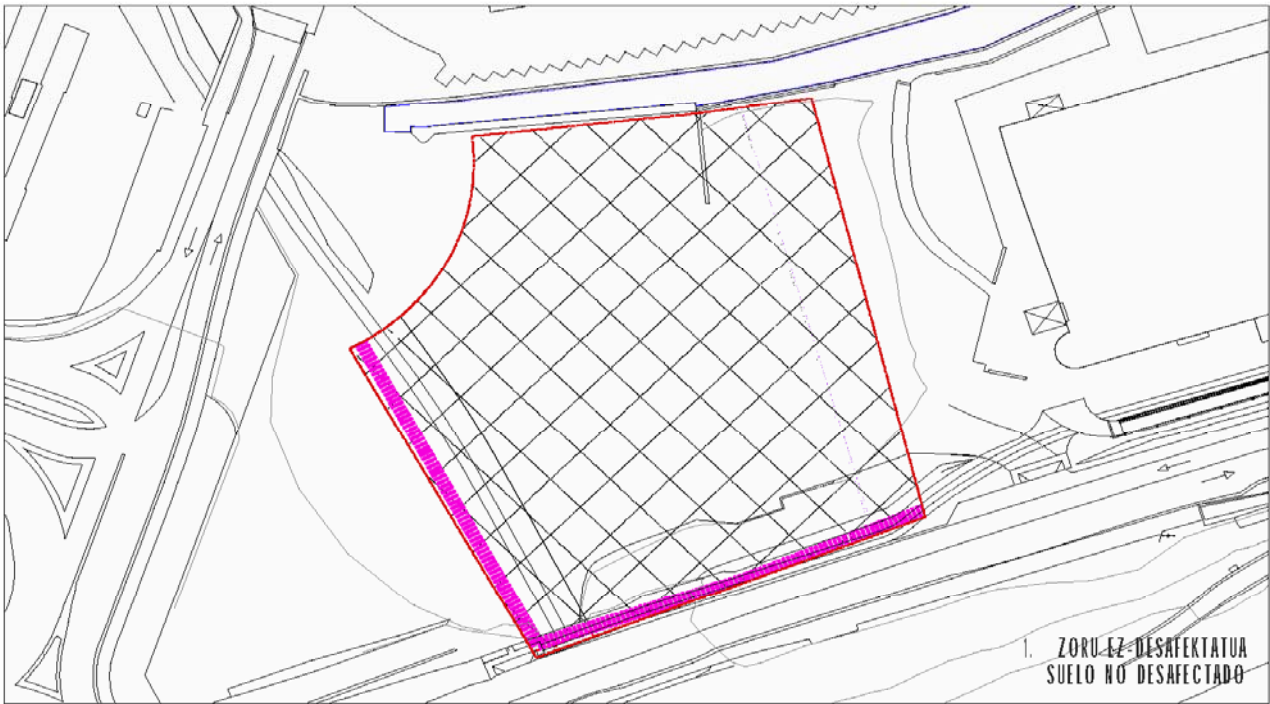
SGEP. PORTUAKO SIST. OROKORRA: 5132 m²(1)/570m²(2)





SGEC. KOMUNITATE-EKIPAMENDUA: 4562 m²

5132m² EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL
AOU.26 **ARRAITOKI**
ESKALA: 1/1000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



-  LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO
-  EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO
-  ITSAS-LUR MUGAKETA LERROA
LÍNEA DE DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE
-  E-4. PORTUJA SIST. OROKORRA: 5132 m²(1)/570 m²(2)
E-4. SIST. GENERAL PORTUARIO

 E.C.1 KOMUNITATE-EKIPAMENDUA: 4562 m²
E.C.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
AOU.26 **ARRAITOKI**
ESKALA: 1/1000
LEZOKO UNIBERTSIATIKO UDALA

H.I.E. 27. LARRAÑAGA

I. Mugaketa eta azalera.

Hirigunearen hegoaldean dago; San Juan kalearekin eta Altamirako errotondarekin egiten du muga mendebaldean, Jaizkibel hiribidearekin hegoaldean eta Portu Agintaritzaren lurrekin, berriz, mendebaldean.

2.875 m²-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak. Lezoko hiriguneko sarrera nagusiko zati bat eraberritzea.

Oinezkoentzako eta txirrindularientzako Jaizkibel hiribidearen azpiko «puntu beltz» bat kentzea, hori kale mailan planteatuta.

Eremuaren egoera fisikoaren azterketa egin, sestra azpiko aprobetxamenduak aprobetxatzeko eta bide korapilo estratejiko batean ezartzeko aukerari dagokionez, sustapen publikoko hirugarren sektoreko jardueratarako lursail gisa sailkatzeko.

Proposatutako antolamenduak egungo bide trazadura izango du oinarri eta ibilgailuak San Juan kaletik sartuko dira. Aurreikusita dagoen saihebidetza egin ondoren bide trazadura berriaren arabera aldatuko dira sarrerak.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua. 2. Jarduera ekonomikoak. Hirugarren sektorerako erabilera.

Azalera: 2.723 m².

A. Eraikuntza baldintzak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 1.980 m²(t).
- * Sestra azpian: 4.500 m²(t).

A.2. Gehieneko solairu kopurua eta altuera:

- * Sestra gainean: BS+4GS.
- * Altuera: 15,5 m.
- * Sestra azpian: 2SS.

A.3. Partzelazioa:

Gutxienezko partzelazioa: 396 m²(p).

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

JE.2 eremu orokorrerako ezarritakoak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua. 14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 152 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

A.O.U.27. LARRAÑAGA

I. Delimitación y superficie.

Situado en el extremo más meridional del casco urbano, el ámbito Larrañaga es un espacio que está delimitado por la calle San Juan y la rotonda de Altamira al oeste, la avenida Jaizkibel al sur y terrenos de la Autoridad Portuaria al oeste.

Abarca una superficie de 2.875 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de la ordenación.

Regeneración urbana de una pieza de remate del Casco Urbano de Lezo en su acceso principal.

Eliminación del «punto negro» de comunicación peatonal y ciclista que transcurre bajo la avenida Jaizkibel, planteándose las mismas a cota de calle.

Valorización de la situación física del ámbito, en cuanto a las posibilidades de utilización de aprovechamientos bajo rasante y a su implantación en un nudo estratégico de comunicaciones, para su calificación como suelo de actividades terciarias de promoción pública.

La ordenación propuesta se apoyará en la actual trama viaria y los accesos rodados se producirán desde la calle San Juan. Una vez ejecutada la variante prevista se modificarán los accesos de acuerdo a la nueva traza viaria.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona A.E.2. Actividades Económicas. Uso Terciario.

Superficie: 2.723 m².

A. Condiciones de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística:

- * Sobre rasante: 1.980 m²(t).
- * Bajo rasante: 4.500 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas y altura:

- * Sobre rasante: PB+4PA.
- * Altura 15,5 m.
- * Bajo rasante: 2PS.

A.3. Parcelación:

Parcela mínima: 396 m²(p).

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global A.E.2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGC.V.14. Vías ciclistas.

Superficie aproximada: 152 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los suelos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da; beraz, zuzenean beteko da horrek aurreikusitakoa.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Eremu honetako lurrek JEI 6 jardun eremu integratua osatzen dute. Jarduera Integratu horretan, tokiko zuzkiduretara bideratutako lurren erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legearen 79.2. eta 3. artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa.

Gehienez ere urtebeteko epea egongo da Hirigintza Jarduerarako Programa aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Hiritartzeko Jarduera Programarekin batera, hauxe egin beharko da: Zaratari buruzko azterlan xehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituen, bai etxebizitzaren eta urbanizazioaren diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten guneetan eragiteko jarduketaren bidez.

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta Arau Berezi honen fitxa grafikoan zehaztutakoa egokituko da.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.980 m² (t).

Sestra azpian: 4.500 m²(t).

— I.1. Hirugarren sektorerako lursaila:

* Eraikigarria: 396 m².

— EL.1. Hiriko espazio libreak: 460 m².

— EK.1.Ekipamendu komunitarioa: 230 m² (eraikin publikoan).

1.b. Erabilera baldintzak.

Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan eremu honetako erabilera xehatuko azpiero bakoitzerako ezarritakoa.

2. Lurzorua kategorizazioa.

Eremu honetako lurra finkatu gabeko hiri lurra dira, urbanizatu gabe baitaude.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

JEI 6 jardun eremu integratua da Larrañaga.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4. Régimen general de ejecución y programación.

La totalidad de los terrenos conforman el ámbito de actuación integrada A.A.I.6. En dicha Actuación Integrada, el cumplimiento de las reservas de terrenos para las dotaciones locales se justificará de acuerdo a lo previsto en los artículos 79.2 y 3 de la Ley 2/2006 y 17 del Decreto 105/2008.

Se establece un plazo máximo de 1 año a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación el suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física:

Sobre rasante: 1.980 m² (t).

Bajo rasante: 4.500 m²(t).

— I.1. Parcela terciaria:

* Edificable: 396 m².

— EL.1. Espacios libres urbanos: 460 m².

— EC.1.Equipamiento comunitario: 230 m² (en edificio público).

1.b. Condiciones de uso.

Las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan para cada una de las sub zonas de uso pormenorizado delimitadas en este Ámbito.

2. Categorización del suelo.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El ámbito Larrañaga se conforma como un ámbito de actuación integrada A.A.I.6.

Eraikin berriaren egikaritze baldintzak Hirigintza Jarduerarako Programak ezarritakoak izango dira. Dena dela, xehetasun azterketa bat eskatu ahal izango du Udalak, eraikin berriaren behin betiko lerrokadura eta sestrak ezartzeko.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Honekin batera doan fitxa grafikoan zehaztutakoak izango dira.

Hemezortzi metroko tartea egongo da eraikinaren eta Jaizkibel hiribidearen nahiz San Juan kalearen artean, Altamirako errotondaranzko luzapenean.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Urbanizazio lanak egiteko dagoen Urbanizazio Proiektuaren araberakoak izango dira.

V. Dokumentazio grafikoa.

- Zonabanatze orokorra.
- Zonabanatze xehatua.
- Eraikuntza baldintzak.

Las condiciones de ejecución para la nueva edificación serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas de la nueva edificación.

3.b. Condiciones de parcelación.

Serán las reflejadas en la ficha gráfica adjunta.

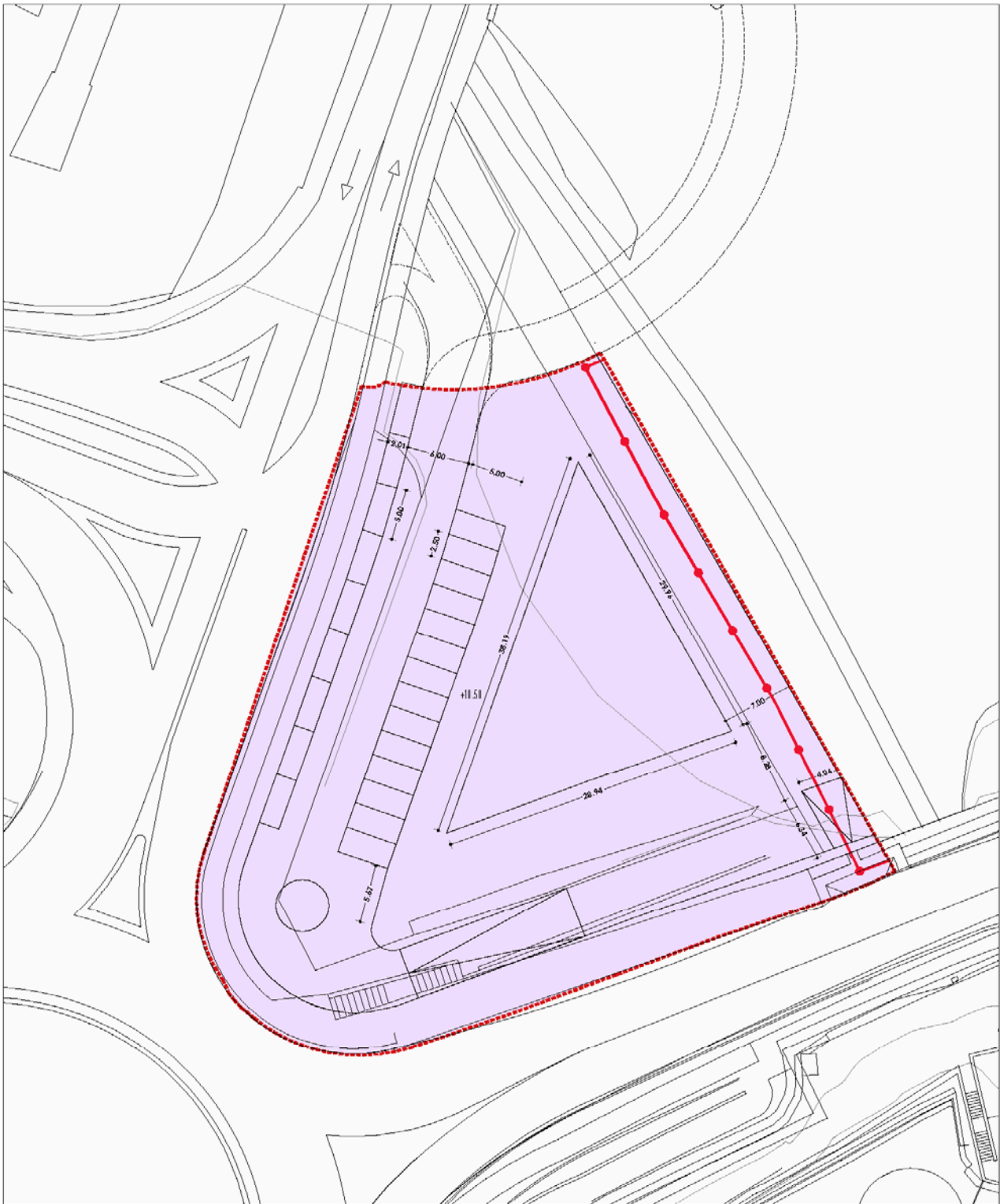
La edificación deberá separarse 18 metros de la línea del linde de la avenida de Jaizkibel y de la calle San Juan en su prolongación hacia la rotonda de Altamira.

3.c. Condiciones de Urbanización.

Las obras de urbanización se realizarán de acuerdo a lo dispuesto en el Proyecto de Urbanización a tramitar.

V. Documentación gráfica.

- Zonificación global.
- Zonificación pormenorizada.
- Condiciones de la edificación.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.2 ERABILERA TERTZIARIOA: 2723m²
AE.2 USO TERCIARIO



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 152 m²
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



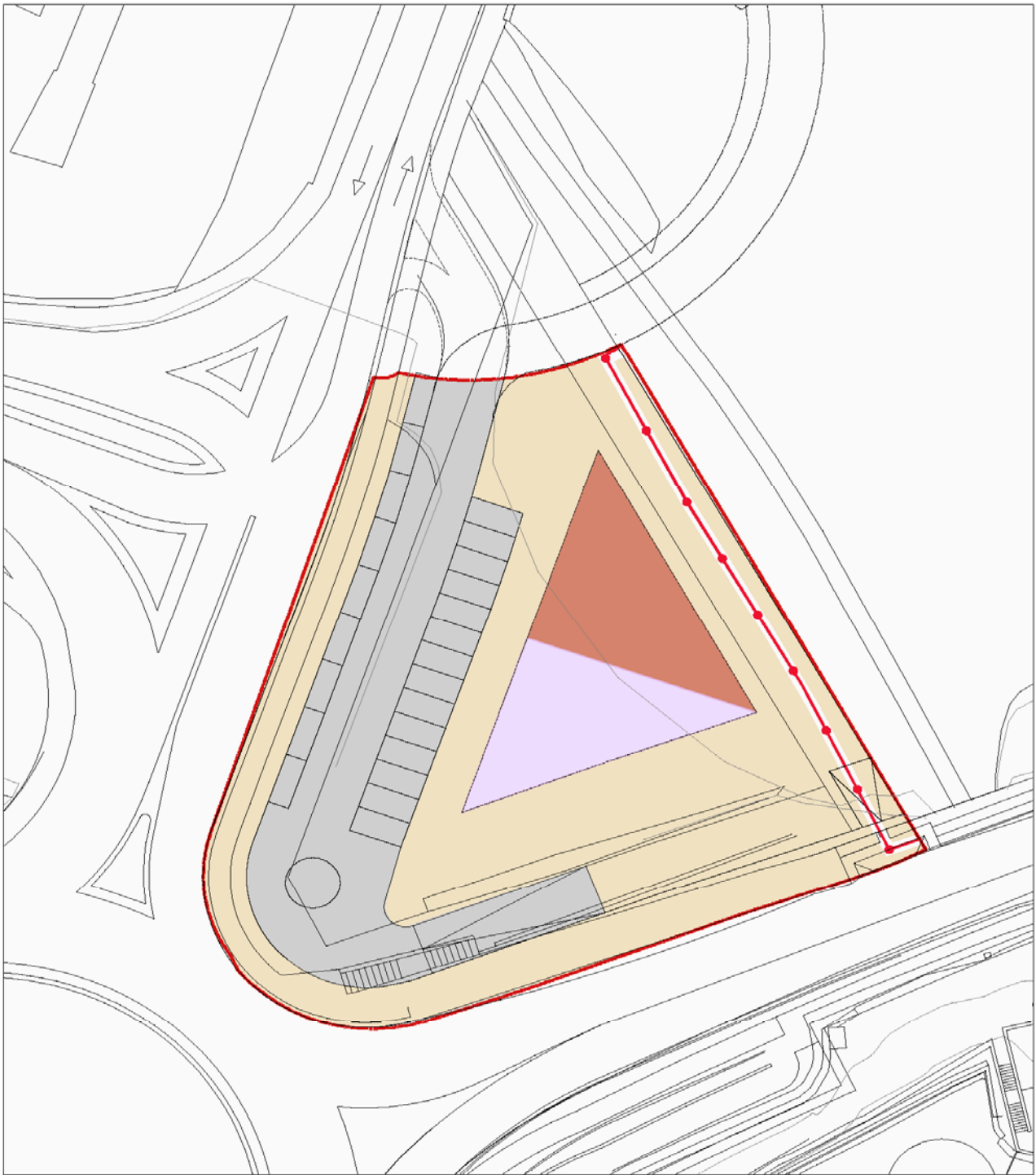
ITSAS-LUR BABES EREMUAREN MUGALERRIA
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL
DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE



EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL
AOU.27 LARRANAGA
ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LIMITE DEL ÁMBITO

EC.1 KOMUNITATE-EKIPAMENUA: 212 m²
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

I.2 ERABILERA TERZIARIOA: 213m²/ 125m²
I.2 USO TERCIARIO

C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 682 m²
C.1.2 VIARIO URBANO



C.1.4 BIDEGORRI SAREA: 152 m²
C.1.4 VIAS CICLISTAS



ITSAS-LUR BABES EREMUAREN MUGALERROA
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DESLINDE
MARITIMO-TERRESTRE



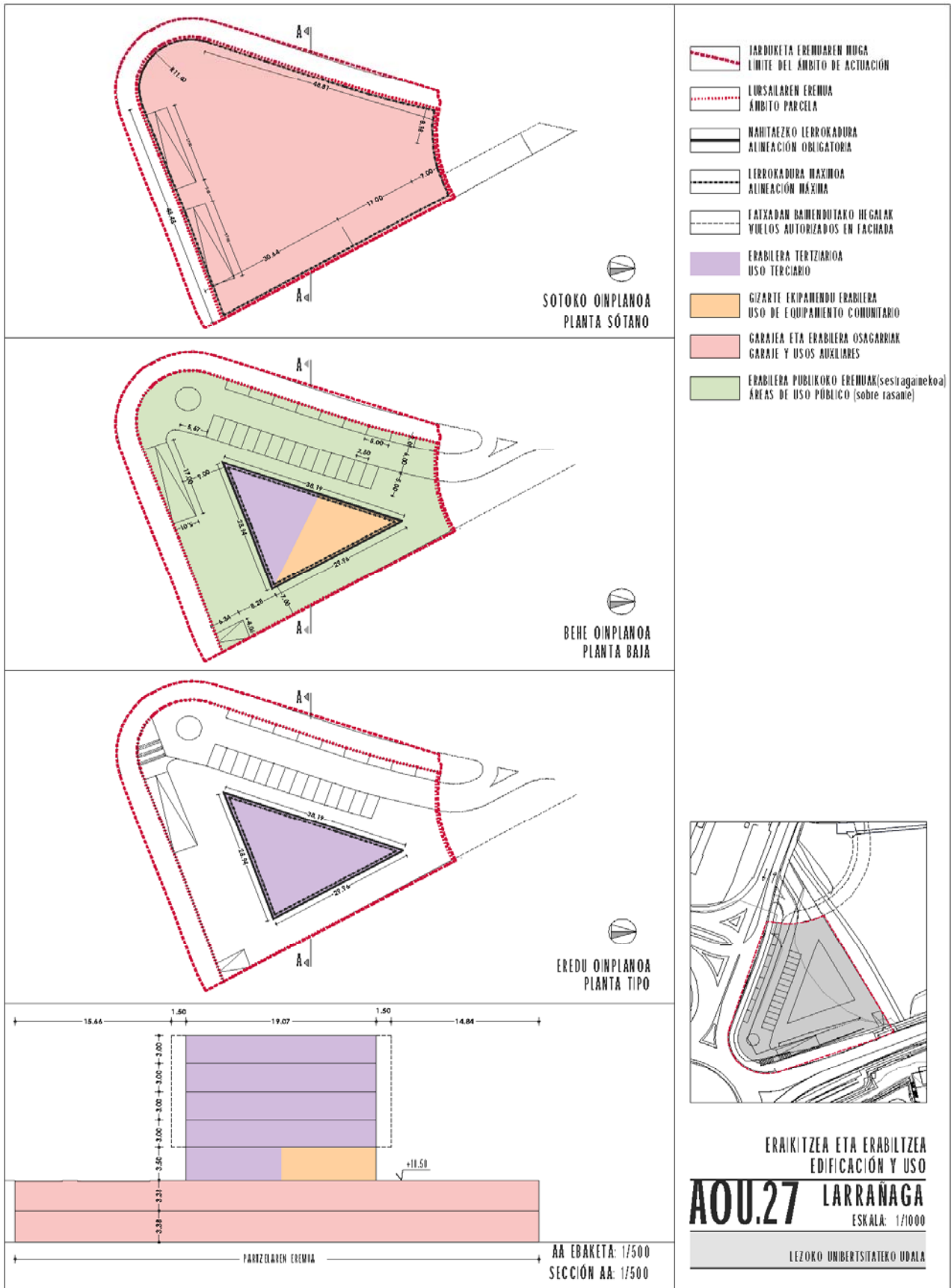
EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK: 1476 m²
EL.2 ESPACIO LIBRE COMÚN

KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.27 LARRANAGA

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



H.I.E. 28. ALKOHOL FABRIKA

I. Mugaketa eta azalera.

Oiartzun ibaiaren ertzeko paseoaren, Altamirako errotondara ematen duen bidearen, Errenteriaren eta HIE 31 Billak eremuaren artean dago eremu hau, eta industriarako nahiz zerbitzuetarako eraikin batek osatzen du batik bat.

4.212 m²-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko nahiz probatuei dagokienez.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.2. Jarduera ekonomikoak. Hirugarren sektorerako erabilera.

Azalera: 4.212 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuko eraikuntzak gaur egungo eraikinen itxuraren araberakoak izango dira, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

A.O.U.28. ALCOHOLERA

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está definido entre el paseo de borde del río Oiartzun, el vial urbano que conecta la rotonda de Altamira y el municipio de Errenteria, el ámbito Villas (A.O.U.31) y el término municipal de Errenteria, y lo conforma, básicamente, un edificio de uso industrial-servicios.

Tiene una superficie de 4.212 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres. públicos y privados.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE.2. Actividades económicas. Uso terciario.

Superficie: 4.212 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global AE.2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

H.I.E. 29. TXALETAK

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau Oiartzun ibaiaren ertzeko paseoaren, Altamirako errotondara ematen duen bidearen, Erreterriaren, HIE 32. Altzate eremuaren eta HIE 30. Alkohol fabrika izandako eraikin industrialaren artean dago, eta hiru eraikinek eta horiei dagozkien espazio libre pribatuak osatzen dute; bertako etxebizitzak txaletak (lorategi hiriak) dira.

3.735 m²-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko nahiz probatuei dagokienez.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

Kalifikazio orokorra. Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakoak egokituko da.

1. Sailkapen orokorra.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 1.857 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua.

Gaur egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak.

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado,.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.29. VILLAS

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está definido entre el paseo de borde del río Oiartzun, el vial urbano que conecta la rotonda de Altamira y el municipio de Erreterria, el ámbito Altzate (A.O.U.32) y el edificio industrial «antigua alcoholera» (A.O.U.30) y lo conforman, básicamente, tres edificaciones, y sus respectivos espacios libres privados, con tipología de vivienda ciudad jardín (villas).

Tiene una superficie de 3.735 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres públicos y privados.

III. Régimen urbanístico estructural.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1. Calificación global.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 1.857 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de las edificaciones siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Udalak, eskura duen informaziotik abiatuta eta beharrezkoa den azterlan espezifikoa bidez, planeamenduan finkatutako kalitate akustikoko helburuak betetzen diren ala ez zehaztu beharko du, aplikagarria den araudiarekin bat etorritik (zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea eta urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretua), eta betetzen ez badira, kutsadura akustikoari buruzko neurri babesleak eta zuzentzaileak hartzeko aukera aztertuko du.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

H.I.E. 30. ALTZATE

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau Oiartzun ibaiaren, Lezo eta Erreterria lotzen dituen hiribidearen eta Erreterriaren eta CAMPSA eremua zenaren artean dago. 11.392 m²-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei, bideei eta espazio publikoei dagokienez, Erreterriako Udalak 2009ko uztailaren 26an eta Lezoko Udalak 2007ko azaroaren 15ean behin betiko onartutako HIE 16. Altzate eremuaren Barne Erreformarako Plan Bereziak, Plan Orokor honek baliozkotzen duenak, zehaztutako baldintzen arabera, Larrañaga eremuko zuzkidura publikoei dagokienez izan ezik.

Zuzkidura horiek beste leku batean ezartzea planteatzen da, ezin baitute xede duten funtzioa bete; izan ere, batetik ez daude Altzaten biziko diren herritarren erabilera eraginetik hurbil eta, bestetik, zeuden lekua erabilera fisikoagatik. Horregatik, espazio librean sistema orokorrari dagokion azalera Xoxolurra parke berrira aldatuko da, eta tokiko sistemari dagokiona —ekipamendu komunitarioak (890 m²) eta espazio libreak (390 m²)— Euskal Herria eremuko Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorren ondoan egongo da (gaur egungo lekutik 70 m-ra ekialdera); horrela, errazago erabili ahal izango dituzte herritarrek.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

El Ayuntamiento, a partir de la información disponible y mediante la formulación del oportuno estudio específico, deberá determinar el cumplimiento o no de los objetivos de calidad acústica fijados en el planeamiento en aplicación de la normativa aplicable (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1.367/2007, de 19 de octubre) y en caso de incumplimiento de los mismos, estudiará la posibilidad de adoptar medidas de protección y corrección de la contaminación acústica.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.30. ALTZATE

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está situado entre el río Oiartzun, la vía urbana que une Lezo con Erreterria y el límite de este último en el antigua Área «CAMPSA». Su superficie es de 11.392 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación como a la vialidad y a los espacios públicos en las condiciones establecidas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate (plurimunicipal) aprobado definitivamente el 26 de julio de 2009 por el Ayuntamiento de Erreterria y el 15 de noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo que este Plan General convalida salvo en lo referente a las dotaciones públicas ubicadas en el Ámbito «Larrañaga».

Se plantea la reubicación de dichas dotaciones en la medida de que las mismas no pueden cumplir la función para la que han sido calificadas debido en primer lugar a no estar situadas en el entorno cercano de influencia de utilización de la población que va a residir en el ámbito Altzate, y en segundo lugar debido a la configuración física del espacio donde se sitúan. A tal efecto, la superficie correspondiente al sistema general de espacios libres se traslada al nuevo parque Xoxolurra y la relativa al sistema local —equipamientos comunitarios (890 m²) y espacios libres (390 m²)— se localizará junto al Sistema General de Equipamientos Comunitario Euskal Herria (a 70m al este de su actual emplazamiento) haciendo, de esta manera, más viable la utilización de dichos usos por la población.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 11.392 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Lezoko Udalak 2007ko azaroaren 15ean behin betiko onartutako HIE 16. Altzate Eremuaren Barne Erreformarako Plan Bereziak zehaztutako eraikuntza finkatuko da.

A.2. Gehieneko solairu kopurua.

Onartutako garapen plangintzak zehaztutako eraikin bakoitzaren profila eta altuera finkatuko dira.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak.

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

B.2. Bereziak.

Onartutako plangintza xehatuak zehaztutakoa beteko da.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurra hiri lurra dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua HIE 16. Altzate Eremuaren Barne Erreformarako Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Eremua Plan Orokorra programatzearekin batera garatzea aurreikusten da.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Onartutako plangintza xehatuaren zehaztapenak garatzeko orduan, Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Garapen planeamendurekin batera, zaratari buruzko azterlan xehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituena, bai etxebizitzaren eta urbanizazioaren diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten guneetan eragiteko jarduketan bidez.

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R.2. Residencial de edificación abierta.

Superficie: 11.392 m².

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate, aprobado definitivamente el 15 noviembre de 2007 por el Ayuntamiento de Lezo.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de cada edificación en las condiciones establecidas por el planeamiento de desarrollo aprobado.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R2, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

B.2. Particulares:

Se estará a lo dispuesto en el planeamiento pormenorizado aprobado.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate.

4. Régimen general de ejecución y programación.

Se prevé el desarrollo del ámbito en el horizonte temporal de programación del Plan General.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

En el desarrollo de las determinaciones del planeamiento pormenorizado aprobado, se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Conjuntamente al planeamiento de desarrollo se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Dado que el ámbito se encuentra identificado como un suelo potencialmente contaminado, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 1/2005 de 4 de febrero para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y en los decretos y disposiciones que lo desarrollen.

No se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1a Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera baldintzak HIE 16. Altzate Eremuaren Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurraz urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurraz dira.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Egikaritze baldintzak Lezo eta Erreterriako udalek behin betiko onartutako Hirigintza Jarduerarako Programan zehaztutakoak izango dira.

3.b. Partzelazio baldintzak.

HIE 16. Altzate Eremuaren Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztutako partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza lanak Lezo eta Erreterriako udalek behin betiko onartutako Altzate Eremua Urbanizatzeko Proiektuaren arabera egingo dira.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

H.I.E. 31. SAGASTI

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau GI-2638 errepidearen iparraldean dago, Urrulloko lepotik bostehun metrora, ekialdera.

151.377 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.

1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei, espazio libre publiko zein pribatuei, eta erabilera industrialari dagokienez.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egiteko, gaur egungoa (Erreterria-Lezo) Gaintxurizketako gainarekin lotuko duena.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua. 1. Jarduera ekonomikoak. Erabilera industrial.

Azalera: 148.477 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1a. Zonificación pormenorizada.

La edificabilidad física y las condiciones de uso serán las dispuestas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de intervención: Área 16 Altzate.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por la urbanización.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

Las condiciones de ejecución serán las dispuestas en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente por los Ayuntamientos de Lezo y Erreterria.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación determinadas en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Intervención: Área 16 Altzate.

3.c. Condiciones de urbanización.

La urbanización se materializará de acuerdo al Proyecto de Urbanización del Área Altzate aprobado definitivamente por los Ayuntamientos de Lezo y Erreterria.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos, igualmente, en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.31. SAGASTI

I. Delimitación y superficie.

El ámbito se sitúa al norte de la carretera GI-2638 a quinientos metros al este del collado de Urrullo.

Tiene una superficie aproximada de 151.377 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres públicos y privados y el uso industrial.

Se dispondrá de espacio suficiente para la realización del nuevo trazado del viario ciclista que unirá el actualmente existente (Erreterria-Lezo) con el alto de Gaintxurizketa, en su paso por el ámbito.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial.

Superficie: 148.477 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira. Solairuarten okupazioa eta erabilera Arau Subsidiarioen Aldaketaren zehaztapenen arabera arautuko dira. Solairuarten okupazioari eta erabilerei buruzko Aldaketa hori 2004ko maiatzaren 4an onartu zen behin betiko eta Plan honek baliozkotzat jotzen du.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

I.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua. 1.2. Hiri arteko bidea. Gutxi gorabeherako azalera: 1.000 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.3. BSSO eremua. 14. Bidegorriak.

Gutxi gorabeherako azalera: 1.900 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude

3. Egikaritze erregimena.

3. b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3. c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes. La ocupación y usos de las entreplantas se regularán de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Modificación de las NN.SS, en referencia a la ocupación y usos de las entreplantas, aprobada definitivamente el 4 de mayo de 2004, que este Plan valida.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global I.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana. Superficie aproximada: 1.000 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

1.3. Zona SGCV.14. Vías ciclistas.

Superficie aproximada: 1.900 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3. b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

3. c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

H.I.E. 32. IPINTZA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau GI-2638 errepidearen hegoaldean dago, Urrulloko lepotik bostehun metro ekialdera, eta 110 eta «Aserraderos de Lezo» industria poligonoak bat eginda sortu da.

129.499 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinari, espazio libre publiko nahiz probatuei eta industriarako erabilerrari dagokienez.

Izapidetze bidean dagoen «Aserraderos de Lezo» izeneko eremurako Hiri Antolamenduko Plan Berezia baliozkotzea, 2010eko apirilaren 21ean Udalak behin betiko onartutakoa.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Industriarako erabilera.

Azalera: 129.499 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

Hirigintza eraikigarritasuna Plan Partzialeko «C» lursailean «Aserraderos de Lezo» (solairuartea barne) egitearen mende: 2.095 m²(t).

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Gaur egungo eraikinen profilak eta altuerak finkatuko dute eraikigarritasuna.

Eraiki gabeko «C» lursailean: Sestra gaineko solairu bat.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak.

JE.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

B.1. Bereziak.

110 poligonorako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta «Aserraderos de Lezo» poligonorako Plan Partzialean ezarritakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honetarako ordenazio xehatua zehazteko erregimena 110 poligonorako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta «Aserraderos de Lezo» poligonorako Plan Partzialean ezarritakoak dira, 1990 abuztuaren 17an eta 1998ko irailaren 8an behin betiko onartutakoetan, hurrenez hurren.

Era berean, Plan Orokor honek «Aserraderos de Lezo» eremurako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztapenak baliozkotzen ditu, 2010eko apirilaren 21ean Udalak behin betiko onartutakoa.

A.O.U.32. IPINTZA

1. Delimitación y superficie.

El ámbito se sitúa al sur de la carretera GI-2638 a quinientos metros al este del collado de Urrullo, conformándose mediante la unión de los antiguos polígonos industriales «110» y «Aserraderos de Lezo».

Tiene una superficie aproximada de 129.499 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres públicos y privados y el uso industrial.

Convalidar, igualmente, el Plan Especial de Ordenación Urbana para el área denominada «Aserraderos de Lezo», aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial.

Superficie: 129.499 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

Edificabilidad urbanística pendiente de ejecución en parcela «C» del Plan Parcial «Aserraderos de Lezo»(incluida entreplanta) 2.095 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes.

En parcela «C» no edificada: Una planta sobre rasante.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global AE.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

B.1. Particulares.

Las definidas en la Modificación de NN.SS referente al Polígono 110 y en el Plan Parcial «Aserraderos de Lezo».

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en la Modificación de NN.SS del Polígono 110 y en el Plan Parcial del sector Aserraderos de Lezo, aprobados definitivamente el 17 de agosto de 1990 y el 8 e setiembre de 1.998, respectivamente.

Igualmente, este Plan General convalida las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana para el área denominada «Aserraderos de Lezo», aprobado definitivamente el 21 de abril de 2010.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Plan Orokorra programatzearekin batera «C» lursaila gartzeta aurreikusten da.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorraren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabatatze xehatua 110 poligonorako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta «Aserraderos de Lezo» poligonorako Plan Partzialean ezarritakora egokituko da, eta III. 1 Zonabatatze xehatua planoan islatuta agertzen da.

1.a. «Aserraderos de Lezo» Plan Partzialeko «C» lursailaren antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.551.00 m²(t).

— Solairuarteak: %35.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurraz lurzoru finkatuak dira.

Ç

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Lehen aipatutako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta Plan Partzialean zehaztutako baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa..

— Zonabatatze orokorra.

— Zonabatatze xehatua.

4. Régimen general de ejecución y programación.

Se prevé el desarrollo de la parcela «C» en el horizonte temporal de programación del Plan General.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en la Modificación de NN.SS del Polígono 110 y en el Plan Parcial del sector Aserraderos de Lezo, estando reflejado en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

1.a. Características de la ordenación de la parcela «C» del Plan Parcial «Aserraderos de Lezo».

— Edificabilidad física:

Sobre rasante: 1.551.00m²(t).

— Entreplantas: 35%.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación definidas en la Modificación de NN.SS y en el Plan Parcial citados.

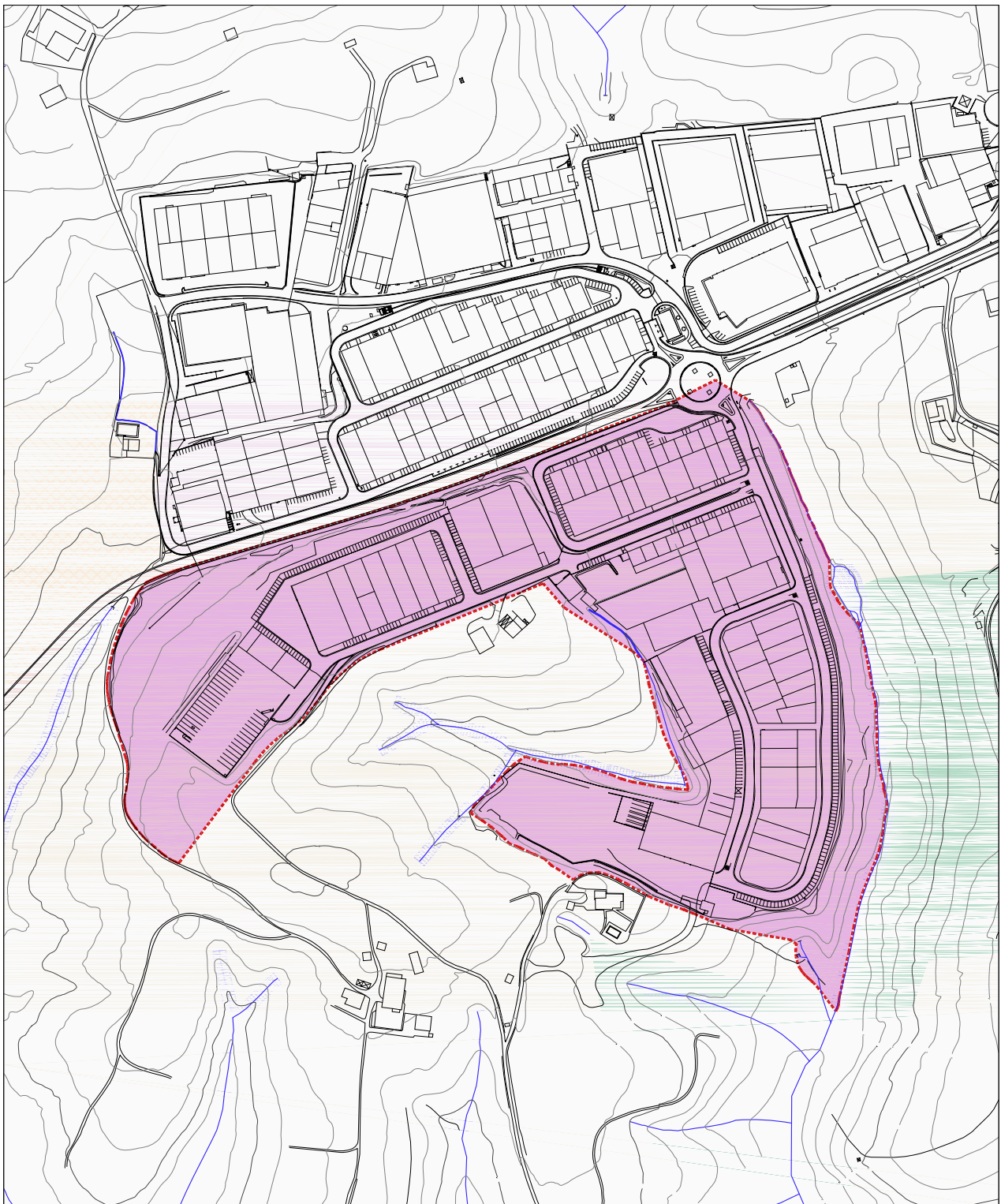
3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

129500m²

EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 129500m²
AE.1 USO INDUSTRIAL

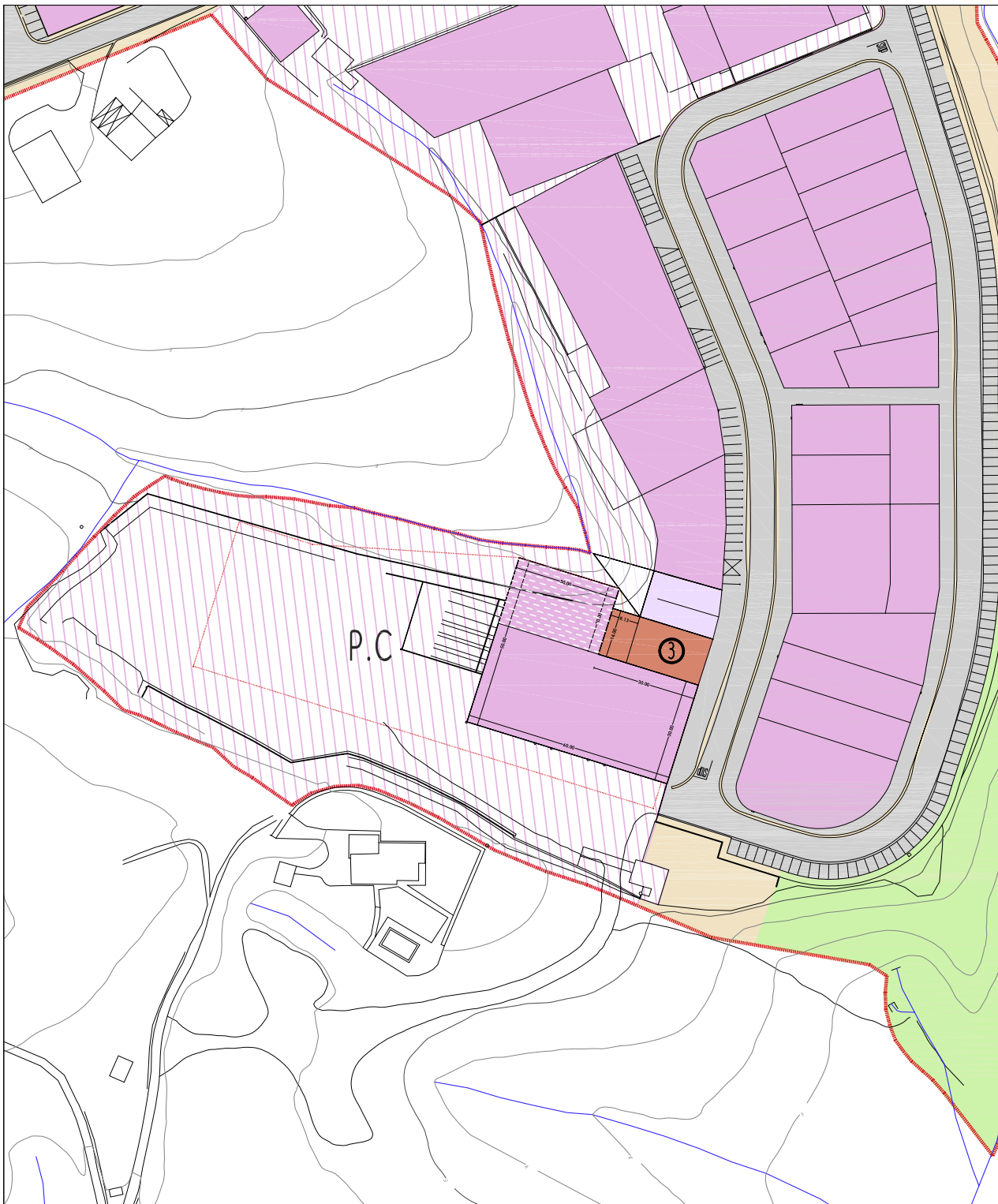
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL









AOU.32

IPINTZA

ESKALA: 1/4000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO |  | EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK
EL.2 ESPACIO LIBRE COMÚN |
|  | LERROKADURA MÁXIMA
ALINEACIÓN MÁXIMA |  | C.1.2 BIDE URBANEN SAREA
C.1.2 VIARIO URBANO |
|  | I.1 INDUSTRI ERABILERA (P.C.: 1551m ² /6775m ²)
I.1 USO INDUSTRIAL |  | I.2 ERABILERA TERTZIARIOA
I.2 USO TERCIARIO |
|  | EC.1 KOMUNITATE-EKIPAMENDU SOZIALA
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIAL |  | EZ ERAIKITAKO PARTZELA
PARCELA NO EDIFICADA |

KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.32 **IPINTZA**

ESKALA: 1/1500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 33. ITTURREN

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau trenbidearen eta Lanbarrengo errotondaren iparraldean dago, izen bereko errekaostoen ibarbidearen atzealdean —estalita dago egun—, eta zaku-hondo modukoa osatzen du; GI-2630 errepidea soilik iristen da bertara.

51.797 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko zein pribatuei dagokienez.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Erabilera industrial. Azalera: 51.797 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

P1 lursailaren eraikigarritasun finkatu gabea: 2.515.60 m²(t).

A.2. Gehieneko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

Eraiki gabeko P1 lursailan: Sestra gaineko solairu bat eta sestra azpiko bat.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

I.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua.1.1. Hiri arteko bidea.

Gutxi gorabeherako azalera: 800 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua 1967ko ekainaren 9an behin betiko onartutako plan partzialak eta Plan Orokor honek xedatutakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

P1 lursaila Plan Orokor honek programatutako epean egitea aurreikusten da.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

A.O.U.33. ITTURREN

I. Delimitación y superficie.

El ámbito se sitúa al norte de las vías el ferrocarril y de la rotonda de Lanbarren, en el fondo de la vaguada de la regata del mismo nombre, ahora cubierta, formando un fondo de saco cuyo único acceso proviene de la carretera GI-2638.

Tiene una superficie aproximada de 51.797 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres. públicos y privados.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE1. Actividades económicas. Uso industrial. Superficie: 51.797 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de su correspondiente autorización.

Edificabilidad urbanística no consolidada en parcela P1: 2.515.60 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes.

En parcela no edificada P1: Una planta sobre rasante y una bajo rasante.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global I.1, establecidas en las Normas Generales de este Plan.

1.2. Zona SGCV.1.1. Vía interurbana.

Superficie aproximada: 800 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en el plan parcial aprobado definitivamente el 9 de junio de 1967 y en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

Se prevé el desarrollo de la parcela «P 1» en el horizonte temporal de programación del Plan General.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Solairuarreak arautu eta kontrolatzeko, ordenantza berezia egingo du Udalak, poligonoak dituen arazo eta beharrak aztertu ondoren; Sagasti poligonorako egindakoaren antzekoa izango da.

1.a. P1 lursailaren antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 2.515.60 m²(t).

— Eraikin berrien altuera: 9 m.

— Solairuarreak: %30.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurra hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabanatze orokorra.

— Zonabanatze xehatua.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

Para la regularización y control de las entreplantas, el Ayuntamiento redactará una ordenanza específica, una vez estudiada la problemática y necesidades del polígono, a semejanza de la realizada para el polígono Sagasti.

1.a. Características de la ordenación de la parcela P1.

— Edificabilidad física:

Sobre rasante: 2.515.60m²(t).

— Altura: 9 m.

— Entreplantas: 30%.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado,.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente existente.

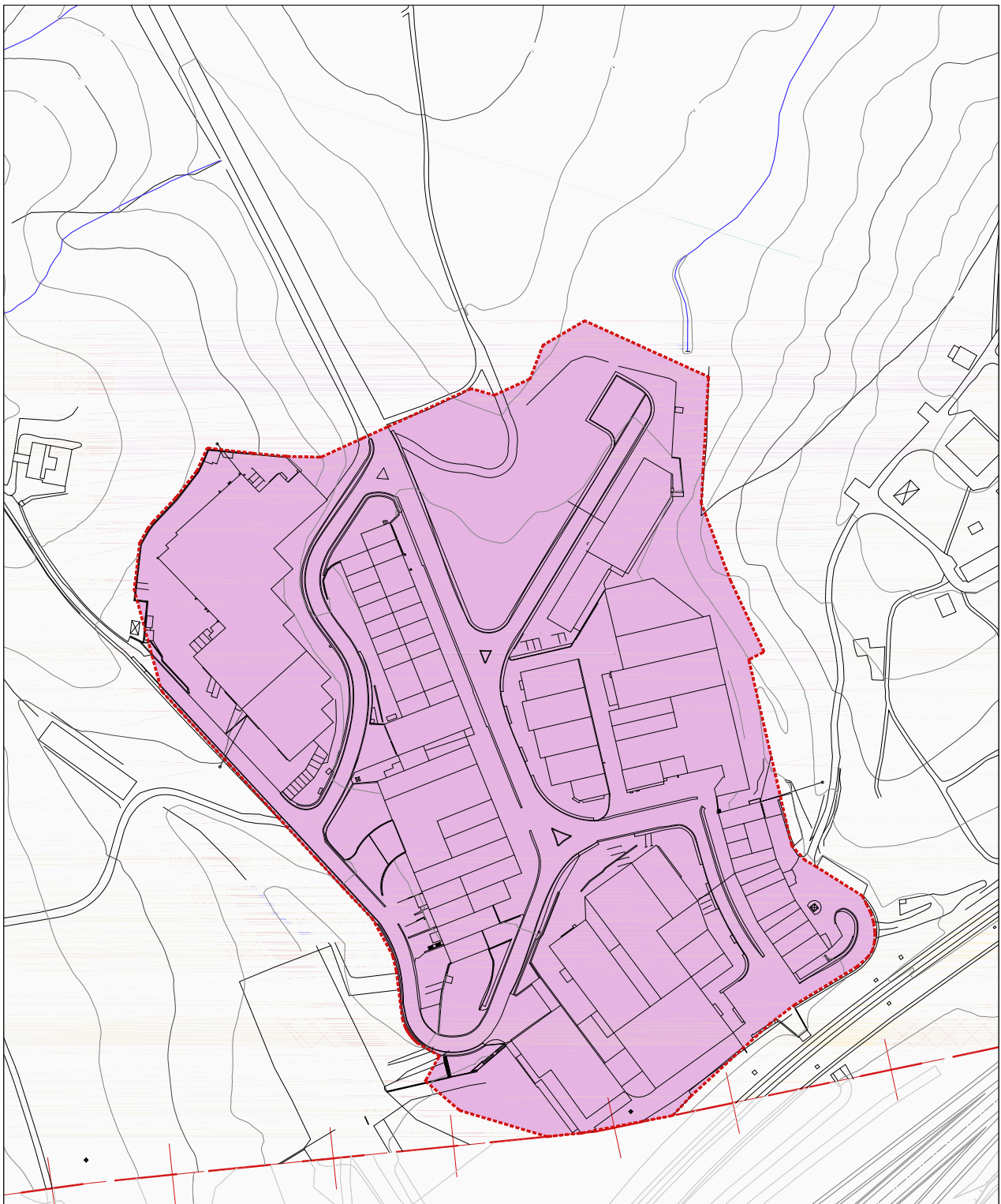
3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

53101 m²

EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 53101 m²
AE.1 USO INDUSTRIAL

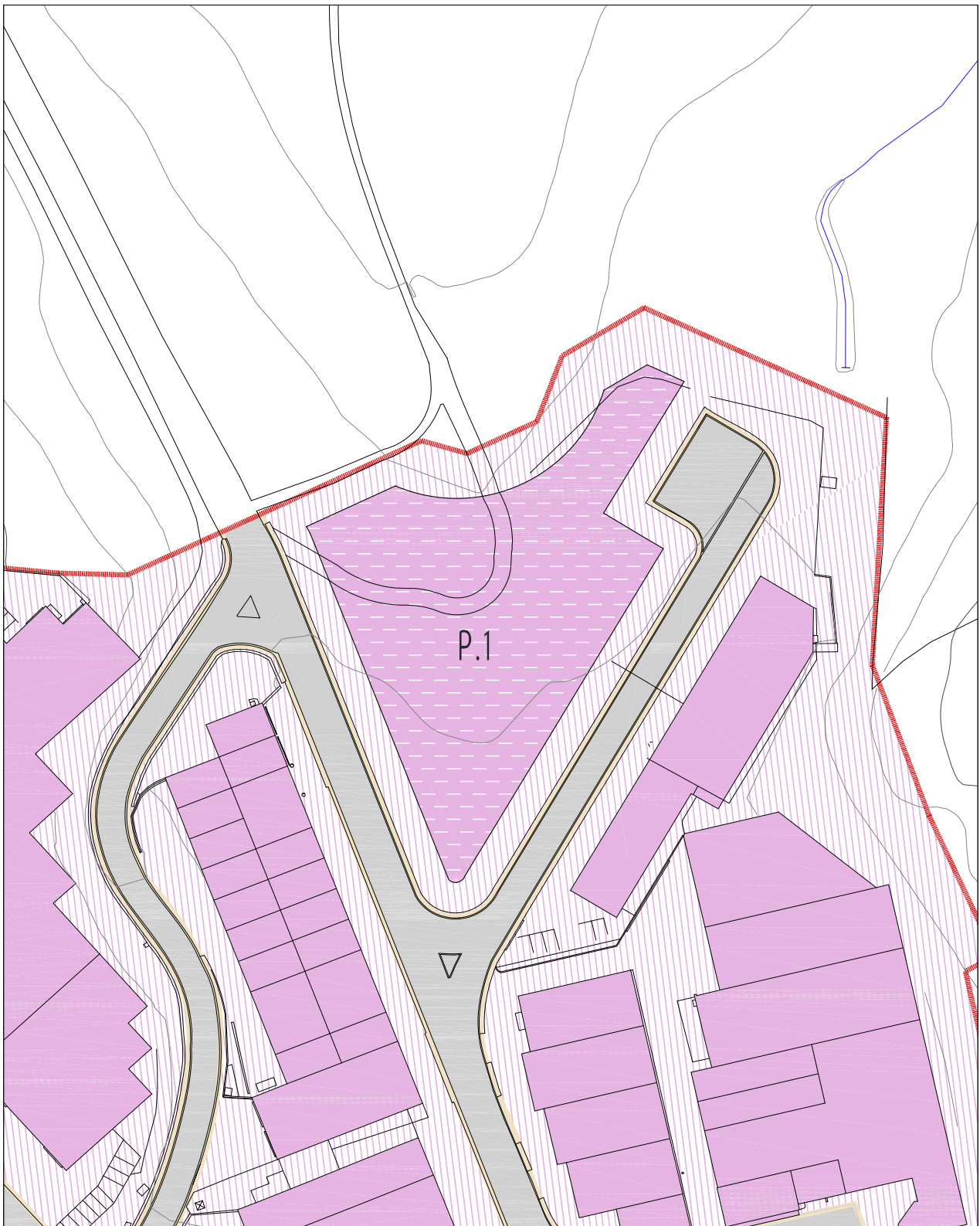
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.33

ITTURRIN

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



I.1 INDUSTRI ERABILERA (P.1: 3283 m² / 2294 m²)
I.1 USO INDUSTRIAL



EZ ERAIKITAKO PARTZELA
PARCELA NO EDIFICADA

P.1

2515 m²(t)

KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.33

ITTURRIN

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

H.I.E. 34. SALVA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek N-1 errepidearekin egiten du muga hegoaldean, Lanbarrengo errotondatik berrehun metro ekialdera dago.

77.975 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko eta pribatuei dagokienez, industria erabilera finkatuta eta 2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak ezarritako zehaztapenei eutsita.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua. 1. Jarduera ekonomikoak. Industriadako erabilera.

Azalera: 54.192 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Plan Partzialak zehaztutako du eremu honetako eraikuntza.

2 A lursailean egikaritu beharreko hirigintza eraikigarritasuna: 1.974,70 m²(t).

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Gaur egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira, egun dituzten baldintzetan.

Eraiki gabeko lursailak: 2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak zehatuko du, 2003ko urtarrilaren 28an onartutako Arau Subsidiarioen aldaketa garatzen duenak.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak zehaztutakoak.

1.2. ELSO eremua.1. Hiriko espazio libreak.

Azalera: 20.265 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena 2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak zehatuko du.

A.O.U.34. SALVA

I. Delimitación y superficie.

Se trata de un ámbito que se sitúa lindante al sur de la carretera N-1 a unos doscientos metros al este de la rotonda de Lanbarren.

Tiene una superficie aproximada de 77.975 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres públicos y privados, consolidando el uso industrial y manteniendo las determinaciones establecidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003, que desarrolla la modificación de NNSS aprobada el 28 de enero de 2003. y en la Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2009.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial.

Superficie: 54.192 m².

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial.

Edificabilidad urbanística pendiente de ejecución en parcela 2 A: 1.974.70 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación de las edificaciones consolidadas en las condiciones existentes.

En parcela no edificada: Lo determinado por el plan parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003, que desarrolla la modificación de NNSS aprobada el 28 de enero de 2003 y en la Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente el 28 octubre de 2009.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las definidas en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003.

1.2. Zona SGEL.1. Espacios libres urbanos.

Superficie 20.265 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en el plan parcial aprobado definitivamente el 28 de octubre de 2003 con las modificaciones establecidas en la Modificación puntual de la Ordenación Pormenorizada aprobada definitivamente el 28 de octubre de 2009.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.
Falta den «2 A» lursaila Plan Orokorra programatzearekin batera garatzea aurreikusten da.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.a. 6A lursailaren antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.519 m²(t).

— Solairuarteak: %30.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurra hiri lur finkatuak dira.

3. Egikaritze erregimena.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Plan Partzialean zehaztutako partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan zehaztutakoa beteko da.

V. Dokumentazio grafikoa.

— Zonabanatze orokorra.

— Zonabanatze xehatua.

H.I.E. 35. GUIASA

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu hau N-1 errepidearen ondoan dago, Gaintxurizketako gaineratik hirurehun metrora, errepide horren eta trenbidearen (Topoa) artean.

12.185 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko nahiz probatuei dagokienez.

III. Egiturazko hirigintza erregimena..

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1. Kalifikazio orokorra.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Industriadarabilerako erabilera.

Azalera: 12.185 m².

4. Régimen general de ejecución y programación.

Se prevé el desarrollo de la parcela «2 A» restante en el horizonte temporal de programación del Plan General.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el Plan Parcial, estando reflejado en el plano III.1 Zonificación pormenorizada.

1.a. Características de la ordenación de la parcela 2A.

— Edificabilidad física:

Sobre rasante: 1.519m²(t).

— Entreplantas: 30%.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado,.

3. Régimen de ejecución.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación definidas en el Plan Parcial.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.

A.O.U.35. GUIASA

I. Delimitación y superficie.

El ámbito está situado junto a la carretera N-1, a trescientos metros del alto de Gaintxurizketa, y se encuentra definido entre la citada carretera y las vías del ferrocarril («Topo»).

Tiene una superficie aproximada de 12.185 m² y su delimitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

Se propone el mantenimiento de las características generales del ámbito tanto en lo referente a la edificación existente como a los espacios libres. públicos y privados.

III. Régimen urbanístico estructural.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1. Calificación global.

1.1. Zona AE.1. Actividades económicas. Uso industrial.

Superficie: 12.185 m².

A. Eraikuntza baldintza bereziak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxura-
ren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Gaur egungo eraikinen profilak eta altuerak finkatuko dute
eraikigarritasuna.

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak.

I.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau
Orokorretan zehaztutakoak.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan
Orokor honek ezarritakoa da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela
eta.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez dute egiturazko izaerarik.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitako
betekoa da.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua
planoan zehaztutakora egokituko da.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurak hiri lur finkatuak dira.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Eraikin finkatuaren ekialdeko eraikina ordenaziotik kanpo
dago.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitako
betekoa da.

H.I.E. 37. HIRIBIDEAK

I. Mugaketa eta azalera.

Eremu honek 12.968 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera,
eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan
Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko ordenazio irizpideak.

Pasai Donibanetik eta Portutik datorren zirkulazioa ekiditeko
aurreikusitako saihebidetako eta N-1 eta GI-2638 errepideak
lotuko dituen trazatu berriak herriko industrialdeetako zirkula-

A. Condiciones particulares de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

Se consolida la edificabilidad del ámbito de acuerdo a la
forma actual de la edificación siempre que haya sido objeto de
su correspondiente autorización.

A.2. Número máximo de plantas:

Se consolidan el perfil y altura de la edificación en las con-
diciones existentes.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global I.1, establecidas en las
Normas Generales de este Plan.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como
suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el
establecido en este Plan General.

4. Régimen general de ejecución y programación.

No se establece previsión alguna a este respecto, dada la
consolidación de los desarrollos existentes.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título
Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con
carácter normativo a lo establecido en el plano III.1
Zonificación pormenorizada.

2. Categorización del suelo.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como
suelo urbano consolidado.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

Se declara fuera de ordenación la edificación construida al
este del edificio consolidado.

3.b. Condiciones de parcelación.

Se consolidan las condiciones de parcelación actualmente
existente.

3.c. Condiciones de urbanización.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título
Sexto de las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.37. VÍAS URBANAS

I. Delimitación y superficie.

Tienen una superficie aproximada de 12.968 m² y su deli-
mitación queda reflejada en el plano II.1.4 Clasificación del
suelo. Delimitación de Ámbitos del Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

La ejecución del vial que se prevé para evitar el paso de los
tráficos provenientes de Pasai Donibane y Puerto, así como el
nuevo trazado de conexión entre la N-1 y la GI-2638 que recon-

zio astuna gutxituko dute, Jaizkibel hiribidea eta Elias Salaberria kalea ibilbide horretatik kanpo utziko dituzte; probintziako errepide horiek hiribide bihurtzea da helburua.

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. BSSO eremua. 1.2. Bide sistema orokorra. Hiribidea.

Azalera: 12.968 m².

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

4. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Jarduera proiektu bakoitzean zehaztuko da, Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako antolamendu xehatuaren arabera.

H.I.E.38. BITORI

I. Mugaketa eta azalera.

Bitori eremua hegoaldean, ekialdean eta mendebaldean, H.I.E.18 Maintzine Mendebaldea eremuaren eta, iparraldean, Herriondo mazelaren lurren artean dago. 300,02 m² ditu eta mugak Arau Berezi honen agiri grafikotetan eta Plan Orokor honen 5. Planoak dokumentuaren «II.1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen mugaketa» planoan ageri dira.

II. Helburu orokorrak eta oinarriko ordenazio irizpideak.

Proposamenaren helburu nagusia da duela gutxi arte (2010eko apirila) antolatu beharreko eremuan zegoen eraikuntza ordezkatzeko, horretarako izapidetutako eta 2010eko maiatzaren 5ean Udalak behin betiko onartutako Hirigintza Hitzarmenarekin bat etorritik.

Eraikuntza aprobetxamendu berriak aurrekoa zegoen toki berean egingo den eraikuntza berri batean ezarriko dira; horretarako, oinplano okupazioa handitu eta Bitori etxe zaharren altuerari eutsiko zaio.

Aprobetxamenduaren hazkuntza dela-eta, salmenta libreko 7 etxebizitza eraiki daitezke; erdisotoko solairu bat egingo da garajeetarako, eta itxitura murrak ez du ondoko etxearen (26. zenbakia) altuera gaindituko.

Eremuaren behealdetik (hegoaldea) izango du sarrera, hau da, «harrobiaren bide zaharra» izeneko herribidetik.

ducirá los tráficos pesados de la totalidad de ámbitos industriales municipales, permitirá liberar de dicho tránsito a la avenida de Jaizkibel y a la calle Elias Salaberria, planteándose como objetivo la recuperación de las citadas actuales carreteras provinciales como vías urbanas.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona SGCV. 1.2. Sistema general de comunicaciones. Vía urbana.

Superficie: 12.968 m².

Las condiciones de edificación y uso serán las establecidas para dicha zona en las Normas Urbanísticas Generales.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada del ámbito es el establecido en este Plan General.

4. Medidas de protección ambiental y cultural.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen de ordenación urbanística pormenorizada.

1. Calificación Pormenorizada.

Se establecerá en cada proyecto de intervención, de acuerdo con el régimen de ordenación pormenorizada establecido en las Normas Urbanísticas Generales.

A.O.U.38. BITORI

I. Delimitación y superficie.

El ámbito de ordenación urbanística Bitori está situado entre el A.O.U.18 Maintzine Mendebaldea al sur, este y oeste y terrenos de la ladera de Herriondo al norte, tiene una superficie de 300,02 m² y su delimitación es la reflejada en la documentación gráfica de la presente Norma Particular y en el plano «II.1.4. Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos» del documento 5 Planos de este Plan General.

II. Objetivos generales y criterios básicos de la ordenación.

El objetivo fundamental de la propuesta es la sustitución de la hasta hace poco (abril de 2010) edificación existente en el ámbito a ordenar, de acuerdo a lo establecido en el Convenio Urbanístico tramitado a tal fin y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lezo el 5 de mayo de 2010.

Los nuevos aprovechamientos edificatorios se materializarán en una edificación que se ubicará en el mismo lugar donde se asentaba la anterior, incrementándose la ocupación en planta, manteniendo la altura de la antigua casa Bitori.

Con el aumento de aprovechamiento previsto se posibilita la edificación de 7 viviendas de régimen de venta libre para las que se habilita una planta semisótano en la que se ubican los correspondientes garajes, no sobrepasando el muro de cierre de éste la altura de la casa lindante nº 26.

El acceso se realizará desde la parte inferior del ámbito (sur), a través del vial público denominado «antiguo camino de la cantera».

III. Egiturazko hirigintza erregimena.

1. Kalifikazio orokorra.

Eremuaren zonabanatze orokorra «II. 1.2. Zonabanatze Orokorra: Hiri Eremua» planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia.

Azalera: 300,02 m².

A. Eraikuntza baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: 665,24 m²(t).

* Sestra azpian: 284,11 m²(t).

A.2. Gehienezko solairu kopurua, altuera:

* Sestra gainean: BS+3GS + TS.

* Sestra azpian: ES.

* Hegalaren gehienezko altuera: Lehen zegoen eraikinarren altuera bera.

A.3. Partzelazioa:

* Lursail minimoa: 300 m²(p).

B. Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

B.2. Bereziak:

Beheko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Goiko solairuen erabilera: Etxebizitzatarako.

Sestra azpikoaren erabilera: Aparkalekutarako eta etxebizitzaren zerbitzu osagarri gisa.

B.3. Etxebizitza babestuen estandarra.

Ez da zehaztu. Eremu honen defizita konpentsatuta gertatzen da Udalerriko Plan Orokorreko gainerako hiri eremutan erabilera horretara bideratutako hirigintza eraikigarritasun handiarekin.

2. Hirigintza sailkapena.

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

3. Ordenazio xehatua zehazteko erregimena.

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da, beraz bertan aurreikusitakoa egingo da.

4. Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.

Gehienez ere urtebeteko epea egongo da hirigintza jarduerarako egitaraua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontaktzen hasita.

5. Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa.

Ez da baldintza berezirik ezarri.

6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Hiritartzeko Jarduera Programarekin batera, hauxe egin beharko da: Zaratari buruzko azterlan xehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituen, bai etxebizitzaren eta urbanizazioaren diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten guneetan eragiteko jarduketaren bidez.

III. Régimen urbanístico estructural.

1. Calificación global.

La zonificación global del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano II. 1.2. Zonificación Global: Área Urbana.

1.1. Zona R2. Residencial edificación abierta.

Superficie 300,02 m².

A. Condiciones generales de la edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística:

* Sobre rasante: 665,24 m²(t).

* Bajo rasante: 284,11 m²(t).

A.2. Número máximo de plantas, altura.

* Sobre rasante: PB+3PA + BC.

* Bajo rasante: SS.

* Altura máxima al alero: La misma del edificio anteriormente existente.

A.3. Parcelación:

* Parcela mínima: 300 m²(p).

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales:

Las propias de la zona global R1, establecidas en las Normas Generales de este Plan General.

B.2. Particulares:

Uso en planta baja: Vivienda.

Uso en planta alta: Vivienda.

Uso bajo rasante: Garaje y servicios auxiliares a la vivienda.

B.3. Estándar de vivienda protegida.

No se establece, quedando compensado el déficit de este ámbito con el exceso de edificabilidad urbanística destinada a tal uso en el resto de ámbitos urbanos calificados en el Plan General del municipio.

2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los suelos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en este Plan General, por lo que procede la ejecución directa de sus previsiones.

4. Régimen general de ejecución y programación.

Se establece un plazo máximo de 1 años a contabilizar desde la entrada en vigor del Plan General para la presentación del Programa de Actuación Urbanizadora.

5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter particular.

6. Medidas de protección ambiental y cultural.

Se cumplirá con lo dispuesto a estos efectos en el Título Sexto y Título Séptimo de las Normas Urbanísticas Generales.

Conjuntamente al PAU se deberá realizar un estudio acústico pormenorizado que proponga las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que incidan sobre los focos emisores de ruido.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

IV. Hiri antolamendu xehatua.

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuaren zonabatatze xehatua «III.1. Zonabatatze Xehatua» planoan eta Arau Berezi honen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

1.a. Antolamenduaren ezaugarriak.

— Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 665,24 m²(t).

Sestra azpian: 284,11 m²(t).

1.b. Erabilera baldintzak.

Gehienezko etxebizitza kopurua: 7 etxeb.

Erdisotoko solairuaren gaineko azalera libre pribatuan terrazak egingo dira.

2. Lurzoruaren kategorizazioa.

Eremu honetako lurra finkatu gabeko hiri lurra dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzarengatik.

3. Egikaritze erregimena.

3.a. Egikaritze baldintzak.

Zuzkiduratarako eremua da. Zuzkidura karga nahitaez kendu behar da, 2/2006 Legeko 25.2 artikuluan aurreikusitakoaren arabera eta 105/2008 Dekretuko 2. eta 3. artikuluetan ezarritako arauekin bat etorrita.

Eraikin berria egiteko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan zehaztuko dira. Udalak xehetasunen inguruko azterketa bat eskatu ahal izango du, eraikin berriaren behin betiko lerrokadurak eta sestrak ezartzeko.

3.b. Partzelazio baldintzak.

Fitxa grafikoan zehaztutakoak izango dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak.

Urbanizazio lan osagarriak eta eraikuntzakoak batera egingo dira. Egikaritze eta urbanizazio kargen ordaintetaren inguruko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan eta sustatu beharreko partzelazio proiektuan zehaztuko dira.

V. Dokumentazio grafikoa..

— Zonabatatze orokorra.

— Zonabatatze xehatua.

— Eraikuntza baldintzak.

No se detectan condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística ni se incluyen dentro del ámbito edificios catalogados.

IV. Régimen urbanístico pormenorizado.

1. Calificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del Ámbito se ajustará con carácter normativo a lo establecido en el plano III.1 Zonificación pormenorizada, y en la ficha gráfica de la presente Norma Particular.

1.a. Características de la ordenación.

— Edificabilidad física:

Sobre rasante: 665,24 m²(t).

Bajo rasante: 284,11 m²(t).

1.b. Condiciones de uso.

Número máximo de viviendas: 7 viv.

La superficie libre privada resultante sobre la planta de semisótano se destinará a terrazas.

2. Categorización del suelo.

Los terrenos del Ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

3. Régimen de ejecución.

3.a. Condiciones de ejecución.

El Ámbito se conforma como una actuación de Dotación. El obligatorio levantamiento de la carga dotacional se efectuará de acuerdo a lo previsto en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006, de acuerdo a las reglas establecidas en los artículos 2 y 3 del Decreto 105/2008.

Las condiciones de ejecución serán las que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para el establecimiento de las alineaciones y rasantes definitivas.

3.b. Condiciones de parcelación.

Serán las reflejadas en la ficha gráfica:

3.c. Condiciones de Urbanización.

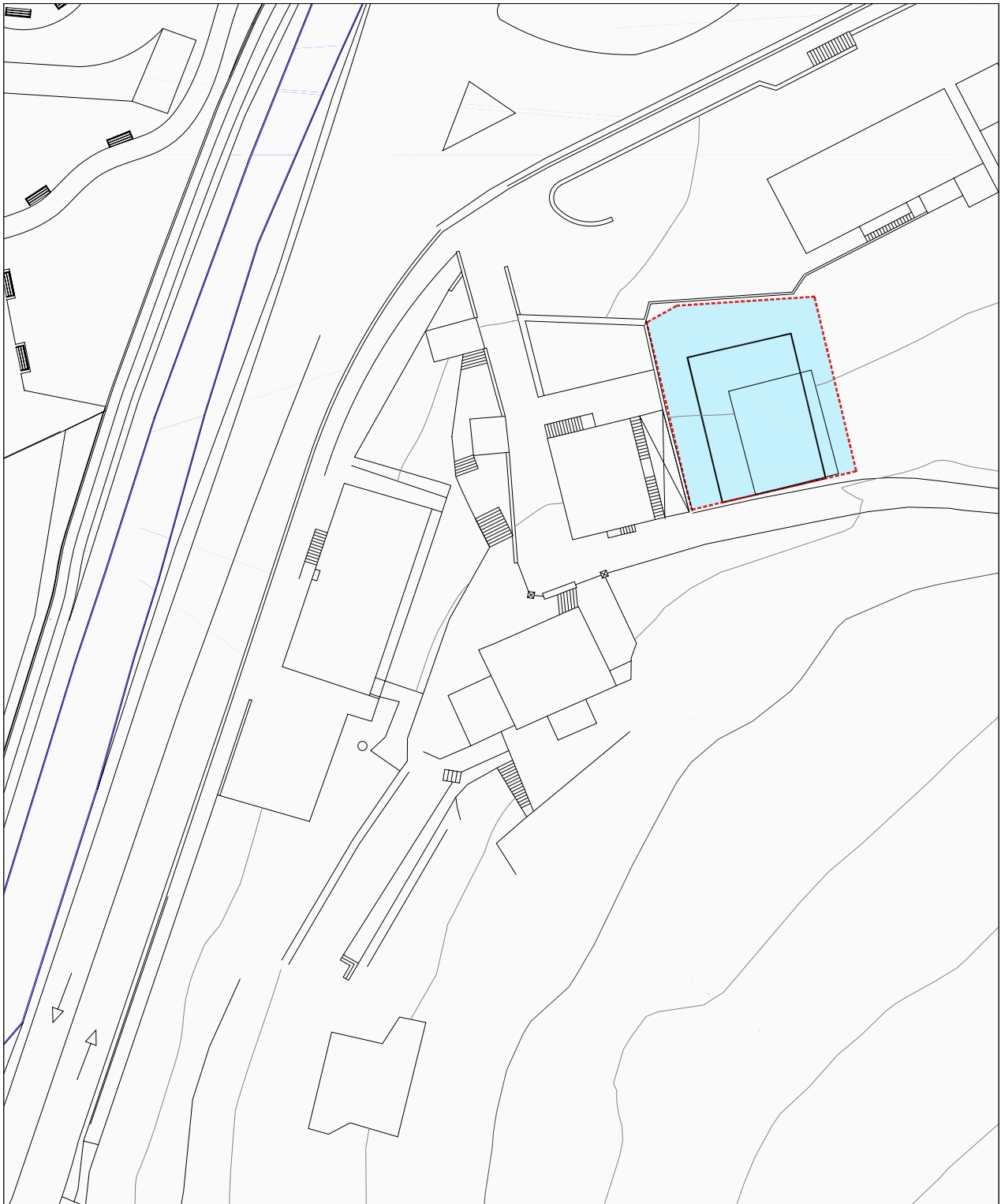
Las obras complementarias de urbanización se realizarán simultáneamente a las de edificación. Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización serán las que se definan en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el proyecto de parcelación a promover.

V. Documentación gráfica.

— Zonificación global.

— Zonificación pormenorizada.

— Condiciones de la edificación.



LEZO UDALERRIKO MUGA
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

300 m²

EREMUAREN AZALERA
SUPERFICIE ÁMBITO



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 300 m²
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA

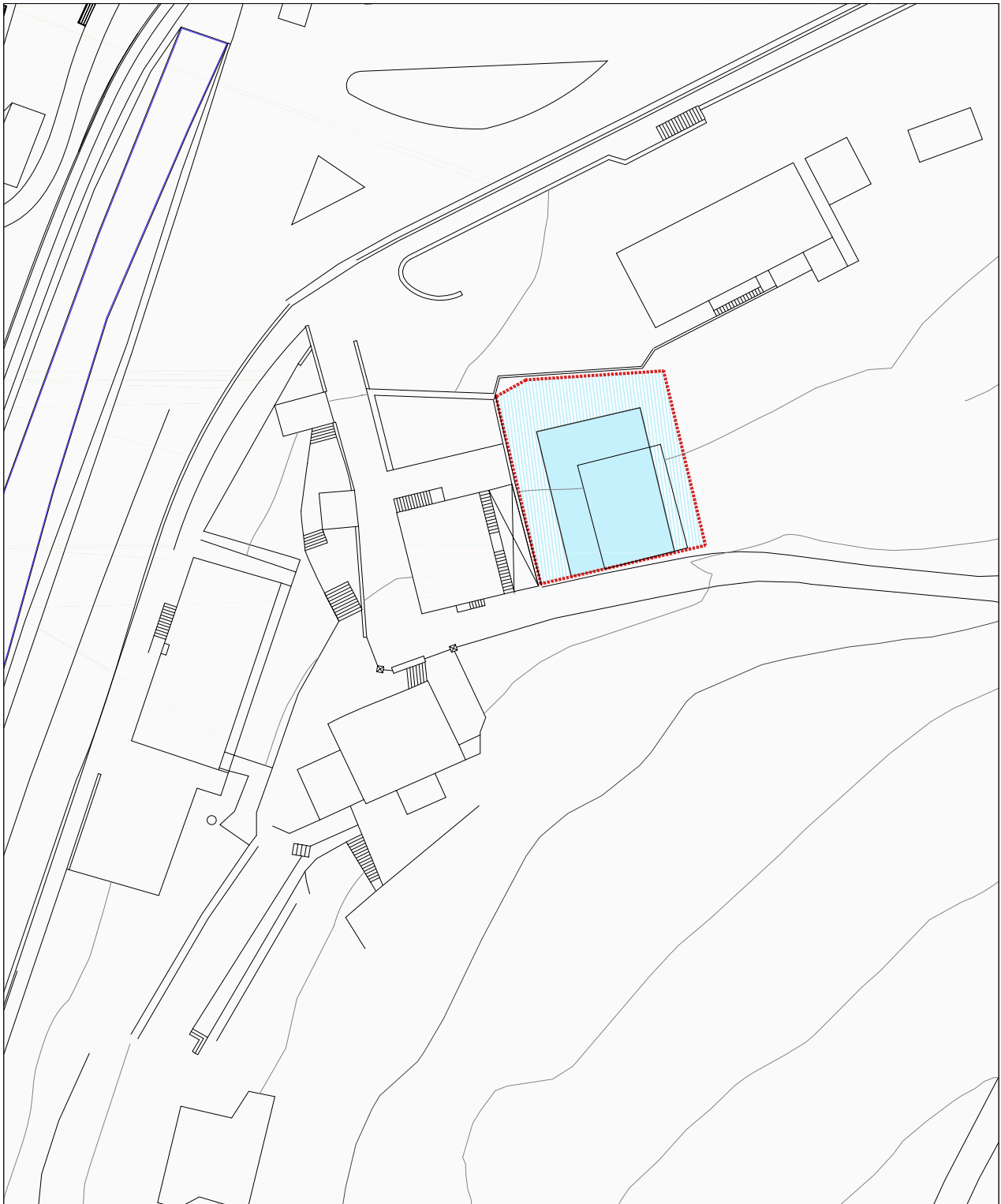
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.38

BITORI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO



Rd.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 300 m²
Rd.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA

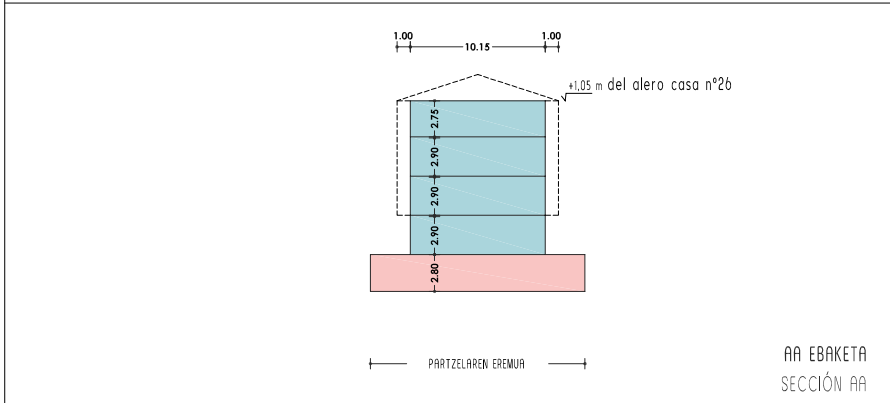
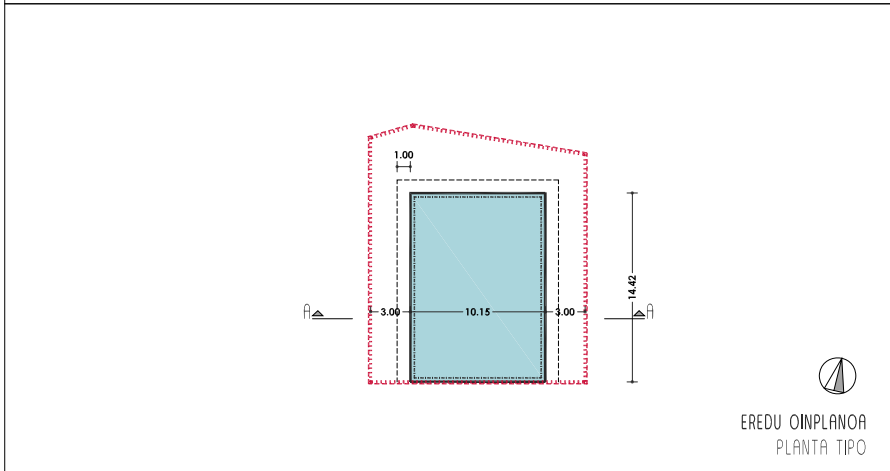
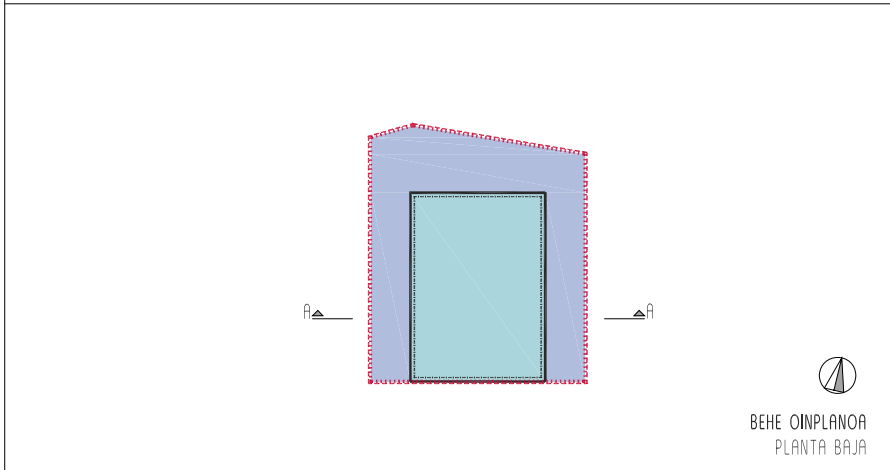
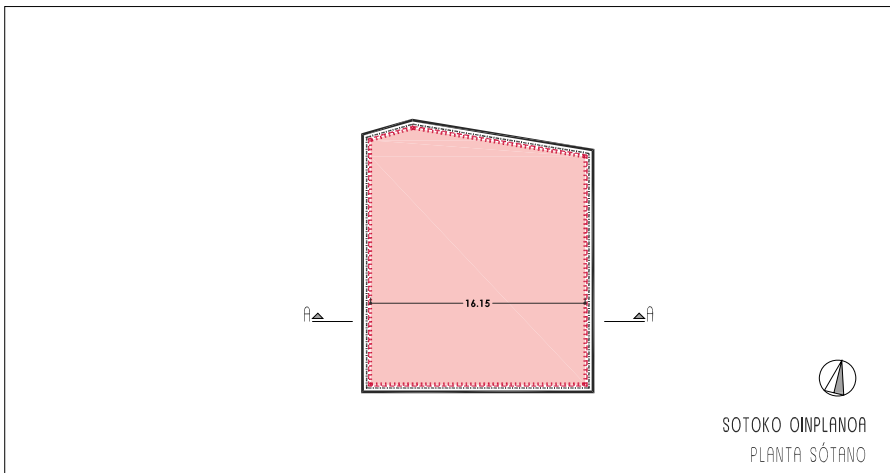
KALIFIKAZIO XEHATUA
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA





AOU.38

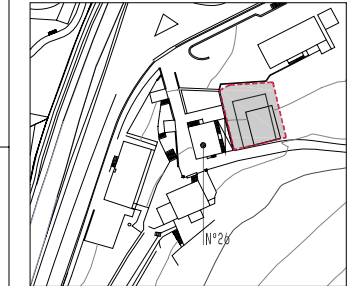
BITORI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



-  JARDUKETA EREMUAREN MUGA
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
-  LURSAILAREN EREMUA
ÁMBITO PARCELA
-  NAHITREZKO LERROKADURA
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
-  LERROKADURA MAXIMO
ALINEACIÓN MÁXIMA
-  FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
-  BIZITEGI- ERABILERA
USO RESIDENCIAL
-  GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
GARAJE Y USOS AUXILIARES
-  ERABILERA PRIBATUKO EREMUAK
ÁREAS DE USO PRIVADO



ERAIKITZEA ETA ERABILTZEA
EDIFICACIÓN Y USO
AOU.38 BITORI
ESKALA: 1/500
LEZOKO UMIBERTSITATEKO UDALA

3. DOKUMENTUA

KATALOGOA

1. Xedapen orokorrak.

1.1. Katalogoaren definizioa, helburua eta sailkapena.

Katalogoa hirigintza antolamenduaren tresna osagarria da, arkitektura edo etnografia aldetik interesa duten udal ondarearen ondasunak inbentariatu eta identifikatzen dituen, haiek zaindu eta babesteko tresna egokiak ezartzeko asmoz.

Haren edukiak udal ordenantza baten maila du; beraz, hura aldatzea edo eguneratzea, behin behar bezala justifikatuta, tokiko araubideko araudian ezarritako prozedurara egokituko da.

Haiek babesteko, ondarearen elementuak hiru taldetan banatzen dira:

a) Ondare arkeologikoa. Gune Arkeologikoen eta Balizko Arkeologia Guneen osatzen dute.

b) Ondare Historiko-Arkitetkonikoa; haien mota eta kategorien arabera babestuta izan behar duten eraikin eta ondasun higiezinak osatzen dute.

c) Babestu beharreko beste ondasun eta elementu, hala nola gune interesgarriak eta elementu etnografikoak, apaingariak edo interes naturalekoak.

2. Ondare historiko artistikoa.

2.1. Kontzeptua eta tipologiak.

Lezoko ondare historiko arkitetkonikoko katalogoan daude Eusko Jaurlaritzako kultura ondarearen inguruko organo eskudunak interes kultureko ondasun izendatutako eraikinak eta eraikin multzoak –Monumentu edo Monumentu Multzo kategorietan, hain zuzen–, eta halaber, sailkapen formal hori izan ez arren, nolabaiteko zaintza edo babes berezi bat behar duten beste eraikin batzuk.

Tipologia eta babes maila kontuan hartuta, ondorengo kategoriak ezarri dira:

a) Done Jakue bideko Monumentu Multzoa.

b) Monumentuak.

c) Interes bereziko ondasun higiezinak.

2.2. Done Jakue bideko Monumentu Multzoa.

Urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren arabera, Kultura Ondasun izendatuta, Monumentu Multzoko kategoriarekin, eta 2000ko otsailaren 11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratuta. Lezoko udalerrian, Done Jakue bidearen zedarritzearen barneko lurra dira.

2.3. Monumentuak.

2.3.1. Monumentu multzo izendatuak.

Kultura Ondasun gisa agertzen dira, Monumentu Multzoko kategoriarekin, Euskadiko Kultura Ondarearen Inbentario orokorrean Jaizkibel mendiko Dorreak, 1994ko urriaren 21eko Aginduak hala izendatuta:

1. Lehenbiziko Dorrea (BB).

2. Bigarren Dorrea (BB).

3.-Txangasi Dorrea (BB).

2.3.2. Monumentu izendatuak izateko proposatutako ondasun higiezinak.

DOCUMENTO 3

CATÁLOGO

1. Disposiciones generales.

1.1. Definición, objeto y clasificación del catálogo.

El catálogo constituye un instrumento complementario de la ordenación urbanística que inventaria e identifica los bienes del patrimonio municipal de interés arquitectónico o etnográfico, con el fin de establecer los mecanismos adecuados para su protección y defensa.

Su contenido tiene el rango de una ordenanza municipal, por lo que su actualización o modificación, una vez justificada debidamente, se ajustará al procedimiento establecido en la normativa de régimen local.

Para su protección, los elementos del patrimonio se dividen en tres grupos:

a) Patrimonio Arqueológico. Compuesto por las Zonas Arqueológicas y las Zonas de Presunción Arqueológica.

b) Patrimonio Histórico-Arquitectónico, que integra las edificaciones y bienes inmuebles cuyos valores deben ser protegidos según sus diferentes clases y categorías.

c) Otros bienes y elementos objeto de protección como espacios o zonas de interés, elementos de carácter etnográfico, ornamental o natural.

2. Patrimonio histórico artístico.

2.1. Concepto y tipologías.

Se incluyen en el catálogo del patrimonio histórico arquitectónico de Lezo las edificaciones y conjuntos de edificaciones declaradas como bienes de interés cultural en las categorías de Monumento o Conjunto Monumental por el órgano competente del Gobierno Vasco en materia de patrimonio cultural, así como otras edificaciones que sin estar calificadas formalmente como tal, presentan características que requieren de algún tipo de protección y defensa.

En función de la tipología y del nivel de protección, se establecen las siguientes categorías:

a) Conjunto Monumental del Camino de Santiago.

b) Monumentos.

c) Bienes inmuebles de interés especial.

2.2. Conjunto Monumental del Camino de Santiago.

Calificado como Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental según el Decreto 14/2000 de 25 de enero, y publicado en el *Boletín Oficial del País Vasco* de 11 de febrero de 2000, incluye dentro del término municipal de Lezo los terrenos que se encuentran dentro de la delimitación del camino.

2.3. Monumentos.

2.3.1. Conjuntos monumentales declarados.

Se incluyen como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, en el Inventario general del Patrimonio Cultural del País Vasco, declarados a tal fin por Orden de 21 de octubre de 1994, los Torreones del monte Jaizkibel:

1. Lehenbiziko Torrea (PE).

2. Bigarren torrea(PE).

3. Txangasi Torrea (PE).

2.3.2. Bienes inmuebles propuestos para ser declarados como Monumentos.

Kultura Ondarearen balorazio sektorialaren azterketen ondoren, Euskal Kultura Ondareko 7/1990 Legeak aurreikusten dituen tresnen bidez legalki babestuak izateko proposatuta daude (Monumentu Kalifikatuak eta Inbentariatuak).

<i>Izena</i>	<i>Babesa</i>
1. Arpire Enea Etxea	BE
2. Jamot enea Etxea	BE
3. Zabala enea Etxea	BE
4. Pntxitattiki enea Etxea	BE
5. Indio enea Etxea	BE
6. Zabarre Etxea	-
7. Harrieskaileta Etxea	BE
8. Mariposa enea Etxea	BE
9. Pascual enea Etxea	BE
10. Udaletxea	BE
11. Minkura Baserria	-
12. Azpiestazio elektrikoa	-
13. San Joan Bataiatzailearen eliza	BB
14. Lezoko Gurutze Santuaren Baseliza	BB
15. Andonea Etxea	BE
16. Amaingurutze gurutzea	-
17. Lezoko frontoia	-
18. Lezoko probalekua	-

Dagozkien espedienteak hasi bitartean, Kultura Sailak gomendatzen du egin beharreko esku-hartzeak Eraberritze Zientifikoa eta Eraberritze Kontserbatzailea izatea, Ondare Urbanizatu eta Eraikia eraberritzearen inguruko 317/2002 Dekretuan «Eraberritzeko Esku-hartzea» izeneko I. eranskinean definitzen diren bezala.

2.4. Interes bereziko ondasun higiezinak.

Udal mailan babestuak izateko proposatutako ondasun higiezinak dira, eskualdearen eta/edo udalaren eremuan interes nabarmeneko balio kulturalak dituztelako; hala ere, ez dute Monumentu izendatuak izateko balio nahikorik, eta, ondorioz, udal/toki mailako interesztat jotzen dira, eta babestuak izan behar dute soil-soilik hirigintza dokumentuaren Katalogoaren bitartez.

<i>Izena</i>	<i>Babesa</i>
19. Argiñenea Etxea	OB
20. Txerrimuño Etxea	OB
21. Maine Etxea	BE
22. Filipenea Etxea	OB
23. Galardi Etxea	OB
24. Mandazaienea (K/ Nagusia, 22)	OB
25. Urbietaneia Etxea	OB
26. Txakurtxulo Etxea	OB
27. Txalupagain Etxea	OB
28. Itxue Etxea	OB
29. Sistiaga enea Etxea	OB
30. Gaintza Baserria (Gaintxurizketa)	-
31. Izua Bekoa Baserria (Gaintxurizketa)	-

Se trata de elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio Cultural realizados, cuentas con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (Monumentos Calificados e Inventariados).

<i>Denominación</i>	<i>Protección</i>
1. Casa Arpire Enea	PM
2. Casa Jamot enea	PM
3. Casa Zabala enea	PM
4. Casa Pantxikattxiki enea	PM
5. Casa Indio enea	PM
6. Casa Zabarre	-
7. Casa Harrieskaileta	PM
8. Casa Mariposa enea	PM
9. Pascual enea	PM
10. Casa Consistorial	PM
11. Caserío Minkura	-
12. Subestación eléctrica	-
13. Iglesia de San Juan Bautista	PE
14. Basílica del Santo Cristo de Lezo	PE
15. Casa Andonea	PM
16. Cruz de Amaingurutze	-
17. Frontón de Lezo	-
18. Probaleku de Lezo	-

A la espera de la incoación de los correspondientes expedientes, el Departamento de Cultura recomienda que las intervenciones que se realicen sean las de Restauración Científica y Restauración Conservadora, tal y como se definen en el anexo I «Intervención de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2.4. Bienes inmuebles de interés especial.

Son bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por contar con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados Monumentos y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.

<i>Denominación</i>	<i>Protección</i>
19. Casa Argiñenea	PB
20. Casa Txerrimuño	PB
21. Casa Maine	PM
22. Casa Filipenea	PB
23. Casa Galardi	PB
24. Casa Mandazaienea (k/nagusia 22)	PB
25. Casa Urbietaneia	PB
26. Casa Txakurtxulo	PB
27. Casa Txalupagain	PB
28. Casa Itxue	PB
29. Casa Sistiaga enea	PB
30. Caserío Gaintza (Gaintxurizketa)	-
31. Caserío Izua bekoa (Gaintxurizketa)	-

<i>Izena</i>	<i>Babesa</i>
32. Apaizartza Baserria (Gaintxurizketa)	-
33. Darieta Zahar Baserria	-
34. Camboa Nagusi (Herrigunea)	-
35. Stop Ibérica S.A. (103. industrialdea)	-
36. Aserradero de Lezo, SA (Ipintza industrialdea)	-
37. 1. Eraikina (108. Industrialdea)	-
38. Iturrin Eraikina (108. Industrialdea)	-
39. Caucho Especial MRM, SA (108. industrialdea)	-
40. Coiné SA (Gaintxurizketako bidea)	-

3. Ondare arkeologikoa.

3.1. Definizioa.

Lezoko ondare arkeologikoa osatzen dute kultura ondarearen arloan eskuduna den Eusko Jaurlaritzako erakundeak hala izendatutako Gune Arkeologikoen eta Balizko Arkeologia Guneek. Gune, orube edo eraikin horietan zantzuak badaude aztarnategi arkeologiko bat izan daitekeela pentsarazten dutenak—material arkeologikoak daudelako, edo begi bistako egiturak azaleran, lurlean gizakiaren ekintzen berezko aldaketak daudelako, edota iturri dokumentalek eta/edo bibliografikoen historiaurreko edo historiako aroren batean gizakiaren okupazioa izan dela adierazten dutelako—; kasu hauetan, hala ere, ez dugu ezagutzen aztarnen, stratigrafiaren, segida kultural edo kronologiko osoaren kontserbazio maila, ezta haren potentzia erreala, indusketa sistematikorik ez baita egin, edo egin baldin badira, puntualak izan baitira.

3.2. Tipologiak.

Babes gunea zedarritzeko irizpideei dagokienez, ondorengo gune tipologiak eta balizko arkeologia guneak bereizten dira:

(A) Tipologia. Eraikinaren barneko gunea.

(B) Tipologia. Eraikinaren barneko gunea, gehi 15 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik zenbatuta.

(C) Tipologia. Elementuak hartzen duen gunea, gehi 5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik zenbatuta.

(D) Tipologia. Eraikinak eta hari erantsitako instalazioek okupatzen duten gunea.

(E) Tipologia. Berariaz zedarritutako guneari dagokio.

3.3. Ondare arkeologikoaren udal katalogoko Guneen eta elementuen zerrenda.

Hauexek osatzen dute Lezoko Ondare Arkeologikoaren katalogoa:

1. Balizko Gune Arkeologiko izendatutako Guneak:

Izendapen data: 1997ko irailaren 17a (1997ko urriaren 30eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

<i>Izena</i>	<i>Tipologia</i>
41. Lezo Handia Etxea (ageriko egiturarik gabe)	E
42. San Joan Bataiatzailearen eliza	B
43. Gurutze Santuaren Tenplua	B
44. Mariposa enea Etxea	A
45. Txakurtxulo Etxea	A
46. 2. Etxea – Donibane Kalea	A

<i>Denominación</i>	<i>Protección</i>
32. Caserío Apaizartza (Gaintxurizketa)	-
33. Caserío Darieta Zahar	-
34. Camboa Nagusi (casco Urbano)	-
35. Stop Ibérica S.A. (Polígono industrial 103)	-
36. Aserraderos de Lezo S.A. (Polígono industrial Ipintza)	-
37. Edificio 1 (Polígono industrial 108)	-
38. Edificio Iturrin (Polígono industrial 108)	-
39. Caucho Especial MRM S.A. (Polígono industrial 108)	-
40. Coiné S.A. (Carretera a Gaintxurizketa)	-

3. Patrimonio arqueológico.

3.1. Definición.

Constituyen el patrimonio arqueológico de Lezo las Zonas Arqueológicas y las Zonas de Presunción Arqueológicas inventariadas como tal por el organismo competente del Gobierno Vasco en materia de patrimonio cultural. Se trata de zonas, solares o edificaciones, en los que se encuentran indicios que permiten pensar en la existencia de un yacimiento arqueológico, bien por la presencia de materiales arqueológicos, estructuras visibles en superficie, alteraciones características de acciones antrópicas en el terreno, o bien por noticias referidas en fuentes documentales y/o bibliográficas que señalan la ocupación humana en diferentes etapas históricas y prehistóricas; se desconoce, sin embargo, el grado de conservación de los restos, de la estratigrafía, de la secuencia cultural o cronológica completa, así como su potencia real, dado que éstas no han sido objeto de excavaciones sistemáticas, o en su caso, han sido puntuales.

3.2. Tipologías.

En atención a los criterios de delimitación de la zona de protección, se definen las siguientes tipologías de zonas y áreas de presunción arqueológica:

Tipología (A). Área intramuros del edificio.

Tipología (B). Área intramuros del edificio más 15 m. alrededor del mismo a partir de sus bordes más exteriores.

Tipología (C). Área que ocupa el elemento más 5 m. alrededor del mismo a partir de sus bordes más exteriores.

Tipología (D). Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Tipología (E). Se corresponde con el área que específicamente se delimita.

3.3. Relación de Zonas y elementos incluidos en el catálogo municipal del patrimonio arqueológico.

Integran el catálogo del Patrimonio Arqueológico de Lezo:

1. Zonas declaradas de Presunción Arqueológica:

Fecha de declaración: 17 de setiembre de 1997 (*Boletín Oficial del País Vasco* 30 de octubre de 1997).

<i>Denominación</i>	<i>Tipología</i>
41. Casa Lezo Handia (sin estructuras visibles)	E
42. Iglesia de San Juan Bautista	B
43. Templo Santo Cristo	B
44. Casa Mariposa Enea	A
45. Casa Txakur Zulo	A
46. Casa nº 2 c/Donibane	A

<i>Izena</i>	<i>Tipologia</i>
47. Goikoerrota Errota (hondakinak)	E
48. Darieta Zahar Baserria	A
49. Gabiria Baserria	A
50. Santiago Baseliza (ageriko egiturarik gabe)	E
51. Apaizartza Baserria	A
52. Itsua Bekoa Baserria	A
53. Itsua Goikoa Baserria (ageriko egiturarik gabe)	E

4. Hirigintza arauak.

4.1. Ondare artistikoa.

204. artikulua. Katalogatutako ondasunen eta elementuen babes erregimen orokorra.

1. Katalogo honetako ondasun eta elementuekin ezin izango da esku-hartze suntsitzaile edo itsusgarririk egin; nolahi ere, kendu ahal izango dira baliorik ez duten edota haien ezaugarriak hutsaldu egiten duten eranskinak.

2. Udal baimena eskatu baino lehen, ondasunaren jabeak edo promotoreak kontsulta bat egin ahal izango du Udalean aurreikusitako esku-hartzeen egokitasunari buruz ezarritako babes helburuen testuinguruan eta era berean eraikina eta haren elementuak babesteko behararen gauzatzeko zehatzari buruz.

Hala, Udalaren aurrean aurkeztuko du aurreproiektu edo dokumentu bat, zehazki definituko dituen egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak.

Udalak, kontsulta horren aurrean, baldintza gehigarriak ezar ditzake baimen horren inguruko ebazpenean.

Nahi izanez gero, jabeak edo promotoreak zuzenean egin ahal izango du baimen eskaera; nolahi ere, aurkeztutako proiektua egokitu beharko da, hala badagokio, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara, eta, gainera, baimena eskatu den esku-hartzea uka daiteke, egindako txosten teknikoetan ezarritako babes irizpideetara ez egokitzeagatik.

3. Hala kontsulta nola obra edo eraikuntza proiektua arlo honetan eskudunak diren erakundeetara igorri beharko zaizkio, beharrezkoak diren txostenak egin ditzaten, baldin eta proiektutako esku-hartzeek haiek legalki babesten dituzten ondasunei eragiten badiete.

4. Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek beti bete beharko dituzte aurreko idatz zatietan aipatutako ebazpenean ezarritako babes baldintzak.

5. Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren 1996ko azaroaren 11ko Balizko Gune Arkeologikoei buruzko ebazpenak eragindako guneak eta elementuak ebazpen horren bidez irekitako espedienteen ezarritako babes arkeologikoaren erregimenaren menpe egongo dira.

205. artikulua. Babes Erregimenaren Modalitateak.

Honako babes erregimenak ezarriko dira katalogoko eraikin eta elementuen gainean:

- Babes Berezia. (BB).
- Babes Ertaina. (BE).
- Oinarritzko Babesa. (OB).

<i>Denominación</i>	<i>Tipología</i>
47. Molini de Goikoerrota(ruinas)	E
48. Caserío Darieta Zar	A
49. Caserío Gabiria	A
50. Ermita de Santiago(sin estructuras visibles)	E
51. Caserío Apaizartza	A
52. Caserío Itsua Bekoa	A
53. Caserío Itsua Goikoa(sin estructuras visibles)	E

4. Normas urbanísticas.

4.1. Patrimonio artístico.

Artículo 204. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos incluidos en el presente catálogo no podrán ser objeto de intervención destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto o documento que define con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso a las condiciones establecidas en la resolución municipal o de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia a fin de que emitan los informes oportunos, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco de 11 de noviembre de 1996, referido a las Zonas de Presunción arqueológica, quedarán sujetos al régimen de protección arqueológica que se establezca en el expediente incoado mediante dicha resolución.

Artículo 205. Modalidades del Régimen de Protección.

Se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos catalogados:

- Protección Especial.(PE).
- Protección Media. (PM).
- Protección Básica. (PB).

Hiru babes modalitate horietako bateko eraikin bat birmoldatu behar denean, eraikinen osaera arkitektonikoari eutsiko zaio, fatxada, bao, bolumen, estalki eta egiturazko elementuei dagokienez.

Soilik oinarrizko babes mailako elementuetan onartu ahal izango dira —txosten teknikoa aldezturik eginda eta Udalak egokitzat jotzen duenean— egiturako edo kanpoko elementuen aldaketa txikiak.

206. artikulua. Babes Bereziko Erregimena.

Babes erregimen honen mende dauden eraikinak edo ondasunak berritzeko lanek horiek kontserbatzea eta berritzea izango dute xede; narriatutako elementuak edo ez dagozkien aldaketak izan dituztenak konpondu eta leheneratu ahal izango dira, horien egitura eta ezaugarriak errespetatuko dituzten berritze lanen bidez; inola ere ezin izango da elementu edo diseinu berririk erantsi.

Zentzu horretan, lehen aipatutako elementuak konpondu edo leheneratzea, edo instalazioak modernizatzea xede duten lanak egin ahal izango dira oro har; horretarako, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Eraberritzeko Jarduera Bereziei buruzko 317/2002 Dekretuak, uztailearen 30ekoak, Eraberritze Zientifikoetarako finkatutako lanak egin ahal izango dira. Salbuespena bada ere, aurrez aztertu, xehetasun guztiakin justifikatu eta ondasun horien ezaugarri oinarrizkoak kontserbatuz gero, horiek inola ere aldatu edo gutxietsi gabe, Udalak obra handiagoak egiteko baimena eman dezake, Gipuzkoako Foru Aldundiko babes organoak aldezturik baimena ematen badu.

207. artikulua. Babes Ertaineko Erregimena.

Babes erregimen honen mende dauden elementuetan egin beharreko lanek horiek babestea eta horien funtzioa bermatzea izango dute xede, eta elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatu beharko dituzte.

Babes bereziko erregimenerako baimendutako lanez gain, Ondare Urbanizatu eta Eraikia berritze lanei buruzko 317/2002 Dekretuak, uztailearen 30ekoak, Eraberritze Kontserbatzaileko lanei buruzko A eta B kategoriatan biltzen dituenak egin ahal izango dira, elementuen edo eraikuntzen kontserbazio egoera kontuan hartuta.

208. artikulua. Oinarrizko Babeseko Erregimena.

Babes maila honetako eraikinak eta gainerako ondasunak mantendu eta birgaituko dira haien zati baliotsuei eutsiz eta, betiere obraren ezaugarrien arabera zentzu arkitektoniko eta historikoari jarraiki, obra nagusiaren edo bigarren mailako obraren beste zati osagarriak berriz ezarri.

Honakoak baimentzen dira: Birgaitze lanak, hondatutako edo aldatutako elementuen berriztapena, instalazioen modernizatzea, erantsitako obraren erantsapena eta egiturako konponketak dakartzaten barne berrikuntzak.

Salbuespenetzko kasuetan, elementuaren egoerak hala eskatuko balu, eta betiere organo eskudunak baimenduta, eraikinak ordezkatu ahal izango dira, haien elementu berezi nabarmenak berreskuratuz, proiektu berrian ahalik eta modurik logiko eta bideragarrienean integratzeko.

En cualquier actuación edificatoria o de remodelación de un edificio incluido en cualquiera de las tres modalidades de protección, se respetará la composición arquitectónica de los edificios, tanto en lo correspondiente a fachadas, huecos, volúmenes, cubiertas, y elementos estructurales.

Únicamente en elementos incluidos en el nivel de protección básica, se podrá admitir, previo informe técnico y siempre que el ayuntamiento lo estime oportuno, pequeñas modificaciones de los elementos exteriores o estructurales.

Artículo 206. Régimen de Protección Especial.

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias mediante actuaciones de restauración que respeten su estructura y características, sin que en ningún caso supongan aportaciones de reinvencción o nuevo diseño.

En ese sentido se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos o la modernización de las instalaciones, permitiéndose a tal efecto las obras establecidas para la intervención de Restauración Científica en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre Actuaciones Protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado; excepcionalmente previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance con la previa autorización del órgano tutelar correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 207. Régimen de Protección Media.

Las intervenciones autorizadas en los elementos sujetos a este régimen de protección se dirigirán a la conservación y aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales o estructurales.

Se podrán realizar, además de las permitidas para el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservaciones que presenten los elementos o las construcciones.

Artículo 208. Régimen de Protección Básica.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, y las reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales.

En supuestos excepcionales, si el estado de conservación así lo requiriera, previa autorización del órgano competente podrá procederse a la sustitución de las edificaciones recuperando los elementos singulares destacables de los mismos, para integrarlos de la manera técnica más lógica y viable en el nuevo proyecto.

209. artikulua. «1. Alde Zaharra» Eremuaren babes erregimena.

«1. Alde Zaharra» Eremuaren babes erregimena izango da, katalogo honetan araututako erregimen orokorraz gain, tramitatzan ari den eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen Birgaitze Plan Berezia.

4.2. Ondare Arkeologikoa.

210. artikulua. Ondare arkeologikoko katalogoko guneen eraikuntza eta erabilera erregimena.

a) Gune horietako obren eta erabileren erregimena Euskal Kultura Ondarearen araudi autonomikoak eta gune arkeologiko edo balizko gune arkeologiko izendatzen duen ebazpen espezifikoa ezarritakoa izango da. Erregimen honetan jarduera guztiak aintzat hartzen dira: Planoetan zedarritutako eremuetan egin litezkeen nekazaritza eta basogintza lanak, eraispenak, indusketak, urbanizazioa, eraikuntza eta lurak mugitzeko lanak.

b) Irizpide nagusi gisa ezarri da ez baimentzea ezein jarduera edo obra arriskuan jarri edo hondatu ditzakeena aurkitutako aztarnategi arkeologikoak edo lurrian edota eraikinean ezkutatuta egon daitezkeenak.

c) Baimendutako jarduera arkeologikoak Euskal Kultura Ondareari buruzko araudi autonomikoan definitutakoak izango dira, eta organo foral edo autonomiko eskudunaren baimena beharko dute. Jarduera arkeologikoa beharrezkoa bada hurrengo artikuluko zerrendetako guneei eragiten dieten edozein obraren ondorioz, promotoreak dagokion proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko du Foru Aldundian, obrak exekutatu baino lehen onartua izan dadin, betiere udal baimenaz aparte.

d) Balizko gune arkeologikoetan edozein obra edo jarduera ez-arkeologikoa egiteko baimena eskatzen dutenek, haiei eragin diezaiekeen obra proiektuarekin batera, obra egin nahi duten lurraren eta/edo eraikinaren balio arkeologikoari buruzko azterketa bat aurkeztu beharko dute, eta bertan obra proiektuan izango duen eragina jasoko da. Organo foral edo autonomiko eskuduna izango da proiektu arkeologiko bat idaztearen beharra xedatuko duena, eta hark emango du, hala badagokio, Udalaren obra lizentziaren aurreko baimena.

Artículo 209. Régimen de protección del Área «1. Alde Zaharra».

El régimen de protección del Área «1. Alde Zaharra» será, además del régimen general regulado en el presente catálogo, el que se establece en el Plan Especial de Rehabilitación en tramitación y que este Plan General convalida.

4.2. Patrimonio Arqueológico.

Artículo 210. Régimen de la edificación y usos en las zonas incluidas en el catálogo de patrimonio arqueológico.

a) El régimen de autorización de obras y usos en estas zonas será el establecido por la normativa autonómica de Patrimonio Cultural Vasco y por lo dispuesto en la resolución específica de declaración de zona arqueológica o de presunción arqueológica. Se incluyen en este régimen todas las actividades, incluida la agrícola y forestal, y obras de derribo, excavaciones, urbanización, edificación, remoción o movimiento de tierras que pudieran llevarse a cabo en las zonas delimitadas en los planos.

b) Como criterio general se establece el de no permitir ninguna actividad u obra susceptible de poner en peligro o deteriorar los yacimientos arqueológicos encontrados o los que puedan permanecer ocultos en el terreno o la edificación.

c) Las actuaciones arqueológicas permitidas serán las definidas en la normativa autonómica sobre Patrimonio Cultural Vasco y precisarán la autorización previa del órgano foral o autonómico competente. En los casos en los que la actuación arqueológica se haga necesaria como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a las zonas incluidas en los listados del artículo siguiente, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa a la ejecución de las obras e independientemente de la licencia municipal.

d) Quienes soliciten licencia para realizar cualquier tipo de obra o actuación de carácter no arqueológico en las zonas de presunción arqueológica deberán aportar, junto con el proyecto de obras que pueda afectarlas, un estudio sobre el valor arqueológico del terreno y/o la edificación sobre la que vayan a actuar, y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. El órgano foral o autonómico competente será quien determine la necesidad de redactar un proyecto arqueológico, así como otorgará, en su caso, la autorización previa a la licencia municipal de obras.