



2002ko urriak 1 asteartea  
185 Zenbakia

Martes 1 de octubre de 2002  
Número 185

## LABURPENA — SUMARIO

	<u>Orrialdea</u>		<u>Página</u>		
4	Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administrazioa.....	16.945	4	Administración del T.H. de Gipuzkoa.....	16.945

4

## GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACION DEL TERRITORIO HISTORICO DE GIPUZKOA

4

### GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

#### LEHENDAKARITZA DEPARTAMENTUA

*Garraioetako zerbitzuburu lanpostua izendapen libreko sistemaren bidez betetzeko deialdi irekia.*

Diputatuen Kontseiluak, 2002ko irailaren 24an eginiko bilkuran, ondorengo akordioa hartu zuen:

Garraio eta Errepideetako Departamentuan gaur egun hutsik dago Garraioetako zerbitzuburu lanpostua izendapen libreko sistemaren bidez betetzeko.

Hori dela eta, departamentu horretako foru diputatuak aipaturiko lanpostu hori betetzeko deialdia egitea proposatu du, 1989ko uztailaren 6ko Euskal Funtzio Publikoaren Legeak, azaroaren 7ko 16/1997 Legeak aldatu zuenak, 46.2.b) eta 47. artikuluetan xedatutakoari jarraituz.

Horren indarrez, Garraioak eta Errepideak eta Lehendakari-tza Departamentuko foru diputatuek batera proposatuta, Diputatuen Kontseiluak ondorengo,

ERABAKI DU

*Lehenengo.* Baimena ematea deialdi irekia egiteko Garraioetako zerbitzuburu lanpostua izendapen libreko sistemaren bidez betetzeko.

### DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

#### DEPARTAMENTO DE PRESIDENCIA

*Convocatoria pública para la provisión, mediante el sistema de libre designación, del puesto de Jefe de Servicio de Transportes.*

El Consejo de Diputados, en su reunión de 24 de setiembre de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

En el Departamento de Transportes y Carreteras se encuentra vacante en la actualidad el puesto de libre designación de jefe de servicio de Transportes.

Por ello, el diputado foral titular del Departamento interesado ha propuesto efectuar convocatoria para su provisión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46.2.b) y 47 de la Ley de Función Pública Vasca, de 6 de julio de 1989, modificada por la Ley 16/1997, de 7 de noviembre.

En su virtud, a propuesta conjunta del diputado foral de Transportes y Carreteras y del diputado foral de Presidencia, el Consejo de Diputados,

ACUERDA

*Primero.* Autorizar la convocatoria pública para la provisión, mediante el sistema de libre designación, del puesto de jefe de servicio de Transportes.

*Bigarren.* Deialdia arautuko duten oinarriak onartzea; erabaki honen eranskinean ageri dira.

Erabaki hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari. Interesatuak erabaki honen aurka zuzenean Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkez dezakete Administrazioarekiko Auzietako Donostiako Epaitegietan, jakinarazpenaren biharamunetik hasita bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik Berraztertze Hautazko Errekurtsoa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, jakinarazpenaren biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespina gertatu arte. Dena dela, egoki irizitako beste edozein errekurtsio aurkez daiteke.

Denen jakinerako argitaratzen dugu.

Donostia, 2002ko irailaren 26a.—Jorge Balerdi, Departamentuko Idazkari Teknikoa.

(6016)

(10131)

*Izendapen librez ondorengo lanpostua betetzeko deialdia: Garraioetako zerbitzuko burua.*

Ref.: B2002/L03

#### OINARRIAK

*Lehena: Deialdiaren xedea.*

1997ko azaroaren 7ko 16/1997 Legeak aldatutako 1989ko uztailearen 6ko Euskal Funtzio Publikoari buruzko 6/1989 Legeak 47. artikuluan xedatutakoaren arabera, izendapen libreko sistemaren bidez lanpostu bat betetzeko deialdi irekia iragartzen da. Hona hemen lanpostua eta horren ezaugarriak:

- Lanpostua: Garraioetako zerbitzuburua.
- Lanpostu zerrendako kodea: 04.10.1.531.1.
- Maila: 27.a dedikazio bereziko erregimenarekin.
- Euskara: 4. hizkuntz eskakizuna; derrigortasun data: 2002/12/31.

*Bigarrena: Gutxieneko baldintzak.*

— Gipuzkoako Foru Aldundiko edo gainerako edozein herri administrazioetako karrerako funtzionario izatea eta «A» sailkapen taldekoa izatea.

— Ondorengo tituluetako bat izatea: Doktore, lizentziatu, ingeniari, arkitekto edo baliokidea.

— B gida baimena edukitzea.

*Hirugarrena: Eskaera orriak aurkeztea.*

Interesatuak Lehendakaritzako foru diputatuari zuzenduko dizkiote beren eskaera orriak eta Lehendakaritza Departamentuko Erregistroan aurkeztuko dituzte edo 1992ko azaroaren 26ko 30/1992 Legeko 38.4 artikulua ezarritako moduetako edozeinetan, iragarki hau *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu eta biharamunetik aurrera hamabost laneguneko epean. Eskaera orrian deialdira aurkezteko gutxieneko baldintzak betetzen dituela adierazi beharko du izangaiak, eta, era berean, kontuan hartuak izatea nahi duen merezimenduak aipatu beharko ditu, beti ere behar bezala zurututa.

*Laugarrena: Ebazpena.*

Gipuzkoako Gobernu eta Administrazioari buruzko 1984ko maiatzaren 30eko 3/84 Foru Arauak 5.20.b) artikuluan aurreikusitakoari jarraituz, deialdia Diputatuen Kontseiluak ebatziko du, Lehendakaritza Departamentuko diputatuak eta Garraio eta Errepideetakoak proposamen bateratua egin ondoren. Dena dela, lanpostua bete gabe ere utz daiteke.

*Segundo.* Aprobar las bases de la correspondiente convocatoria en los términos recogidos en el anexo al presente acuerdo.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa. Los interesados podrán interponer directamente contra él Recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su notificación.

No obstante, los particulares, con carácter previo, podrán interponer Recurso Potestativo de Reposición ante el Consejo de Diputados, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su notificación. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se publica para conocimiento general.

Donostia-San Sebastián, a 26 de setiembre de 2002.—El Secretario Técnico del Departamento, Jorge Balerdi.

(6016)

(10131)

*Convocatoria para la provisión mediante libre designación del puesto de: Jefe de Servicio de Transportes.*

Ref.: B2002/L03

#### BASES

*Primera: Objeto de la convocatoria.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 6/1989 de 6 de julio de la Función Pública Vasca modificada por la Ley 16/1997 de 7 de noviembre, se anuncia convocatoria pública para la provisión mediante el sistema de libre designación del puesto de trabajo, cuyas características a continuación se citan:

- Denominación: Jefe de Servicio de Transportes.
- Código: 04.10.1.531.1 en la relación de puestos de trabajo.
- Nivel: 27 con régimen de dedicación especial.
- Euskera: Perfil Lingüístico 4, con fecha de preceptividad: 31/12/2002.

*Segunda: Requisitos mínimos.*

— Tener la condición de funcionario de carrera al servicio de la Diputación Foral de Gipuzkoa o de cualquier otra de las restantes Administraciones Públicas, perteneciente al Grupo de clasificación «A».

— Estar en posesión del título de: Doctor, Licenciado, Ingeniero, Arquitecto o equivalente.

— Estar en posesión del Carnet de Conducir B.

*Tercera: Presentación de instancias.*

Los interesados podrán dirigir sus solicitudes al Ilmo. Sr. Diputado Foral de Presidencia y las presentarán en el Registro del Departamento de Presidencia o en cualquiera de las formas establecidas en el art. 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el *Boletín Oficial del País Vasco*, expresando la concurrencia de los requisitos mínimos exigidos, así como cuantos méritos estimen oportuno alegar, que en todo caso deberán ser suficientemente justificados.

*Cuarta: Resolución.*

La resolución de las convocatorias corresponderá al Consejo de Diputados, conforme a lo previsto en el artículo 5.20.b) de la Norma Foral 3/84 de 30 de mayo, sobre Gobierno y Administración del Territorio Histórico de Gipuzkoa a propuesta conjunta de los Diputados Forales titulares de los Departamentos de Presidencia y de Transportes y Carreteras, pudiendo, no obstante, ser declarada desierta.

*Modernizazio Administratiboko Bulegoaren arduradun lanpostua izendapen libreko sistemaren bidez betetzeko deialdi irekia.*

Diputatuen Kontseiluak, 2002ko irailaren 24an eginiko bilkuran, ondorengo akordioa hartu zuen:

Lehendakaritzako Departamentuan gaur egun hutsik dago Modernizazio Administratiboko Bulegoaren arduradun lanpostua izendapen libreko sistemaren bidez betetzeko.

Hori dela eta, departamentu horretako foru diputatuak aipaturiko lanpostu hori betetzeko deialdia egitea proposatu du, 1989ko uztailaren 6ko Euskal Funtzio Publikoaren Legeak, azaroaren 7ko 16/1997 Legeak aldatu zuenak, 46.2.b) eta 47. artikuluetan xedatutakoari jarraituz.

Horren indarrez, Lehendakaritza Departamentuko foru diputatuak proposatuta, Diputatuen Kontseiluak ondorengo,

## ERABAKI DU

*Lehenengo.* Baimena ematea deialdi irekia egiteko Modernizazio Administratiboko Bulegoaren arduradun lanpostua izendapen libreko sistemaren bidez betetzeko.

*Bigarren.* Deialdia arautuko duten oinarriak onartzea; erabaki honen eranskinean ageri dira.

Erabaki hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio bideari. Interesatuek erabaki honen aurka zuzenean Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkez dezakete Administrazioarekiko Auzietako Donostiako Epaitegietan, jakinarazpenaren biharamunetik hasita bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik Berraztertze Hautazko Errekurtsoa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, jakinarazpenaren biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzekearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespina gertatu arte. Dena dela, egoiki irizitako beste edozein errekurtsu aurkez daiteke.

Denen jakinerako argitaratzen dugu.

Donostia, 2002ko irailaren 26a.—Jorge Balerdi, Departamentuko Idazkari Teknikoa.

(6017)

(10132)

*Izendapen librez ondorengo lanpostua betetzeko deialdia: Modernizazio Administratiboko Bulegoaren arduraduna.*

Erref.: B2002/L04

## OINARRIAK

*Lehena: Deialdiaren xedea.*

1997ko azaroaren 7ko 16/1997 Legeak aldatutako 1989ko uztailaren 6ko Euskal Funtzio Publikoari buruzko 6/1989 Legeak 47. artikuluan xedatutakoaren arabera, izendapen libreko sistemaren bidez lanpostu bat betetzeko deialdi irekia iragartzen da. Hona hemen lanpostua eta horren ezaugarriak:

— Lanpostua: Modernizazio Administratiboko Bulegoaren arduraduna.

— Lanpostu zerrendako kodea: 02.20.3.1228.1.

*Convocatoria pública para la provisión, mediante el sistema de libre designación, del puesto de Responsable de la Oficina de Modernización Administrativa.*

El Consejo de Diputados, en su reunión de 24 de setiembre de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

En el Departamento de Presidencia se encuentra vacante en la actualidad el puesto de libre designación de Responsable de la Oficina de Modernización Administrativa.

Por ello, el diputado foral titular del Departamento interesado ha propuesto efectuar convocatoria para su provisión, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46.2.b) y 47 de la Ley de Función Pública Vasca, de 6 de julio de 1989, modificada por la Ley 16/1997, de 7 de noviembre.

En su virtud, a propuesta del diputado foral de Presidencia, el Consejo de Diputados,

## ACUERDA

*Primero.* Autorizar la convocatoria pública para la provisión, mediante el sistema de libre designación, del puesto de Responsable de la Oficina de Modernización Administrativa.

*Segundo.* Aprobar las bases de la correspondiente convocatoria en los términos recogidos en el anexo al presente acuerdo.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa. Los interesados podrán interponer directamente contra él Recurso Contencioso-Administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Donostia-San Sebastián, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su notificación.

No obstante, los particulares, con carácter previo, podrán interponer Recurso Potestativo de Reposición ante el Consejo de Diputados, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su notificación. En este caso, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta. Todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Lo que se publica para conocimiento general.

Donostia-San Sebastián, a 26 de setiembre de 2002.—El Secretario Técnico del Departamento, Jorge Balerdi.

(6017)

(10132)

*Convocatoria para la provisión mediante libre designación del puesto de: Responsable de la Oficina de Modernización Administrativa.*

Ref.: B2002/L04

## BASES

*Primera: Objeto de la convocatoria.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 6/1989 de 6 de julio de la Función Pública Vasca modificada por la Ley 16/1997 de 7 de noviembre, se anuncia convocatoria pública para la provisión mediante el sistema de libre designación del puesto de trabajo, cuyas características a continuación se citan:

— Denominación: Responsable de la oficina de modernización administrativa.

— Código: 02.20.3.1228.1 en la relación de puestos de trabajo.

— Maila: 26.a dedikazio bereziko erregimenarekin, maila baloratzeko dago.

— Euskara: 4. hizkuntz eskakizuna; derrigortasun data: 2002/12/31.

*Bigarrena: Gutxieneko baldintzak.*

— Gipuzkoako Foru Aldundiko edo gainerako edozein herri administrazioetako karrerako funtzionario izatea eta «A» sailkapen taldekoa izatea.

— Ondorengo tituluetako bat izatea: Doktore, lizentziatu, ingeniari, arkitekto edo parekidea.

*Hirugarrena: Eskaera orriak aurkeztea.*

Interesatuak Lehendakartzako foru diputatuari zuzenduko dizkiote beren eskaera orriak eta Lehendakartza Departamentuko Erregistroan aurkeztuko dituzte edo 1992ko azaroaren 26ko 30/1992 Legeko 38.4 artikulua ezarritako moduetako edozeinetan, iragarki hau *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu eta biharamunetik aurrera hamabost laneguneko epean. Eskaera orriaren deialdira aurkezteko gutxieneko baldintzak betetzen dituela adierazi beharko du izan-gaiak, eta, era berean, kontuan hartuak izatea nahi duen merezimenduak aipatu beharko ditu, beti ere behar bezala zurututa.

*Laugarrena: Ebazpena.*

Gipuzkoako Gobernu eta Administrazioari buruzko 1984ko maiatzaren 30eko 3/84 Foru Arauak 5.20.b) artikuluan aurreikusitakoari jarraituz, deialdia Diputatuen Kontseiluak ebatziko du, Lehendakartza Departamentuko diputatuak proposamena egin ondoren. Dena dela, lanpostua bete gabe ere utz daiteke.

— Nivel: 26 con régimen de dedicación especial, nivel provisional pendiente de valoración.

— Euskera: Perfil Lingüístico 4, con fecha de preceptividad: 31/12/2002.

*Segunda: Requisitos mínimos.*

— Tener la condición de funcionario de carrera al servicio de la Diputación Foral de Gipuzkoa o de cualquier otra de las restantes Administraciones Públicas, perteneciente al Grupo de clasificación «A».

— Estar en posesión del título de: Doctor, Licenciado, Ingeniero, Arquitecto o equivalente.

*Tercera: Presentación de instancias.*

Los interesados podrán dirigir sus solicitudes al Ilmo. Sr. Diputado Foral de Presidencia y las presentarán en el Registro del Departamento de Presidencia o en cualquiera de las formas establecidas en el art. 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en el plazo de quince días hábiles a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el *Boletín Oficial del País Vasco*, expresando la concurrencia de los requisitos mínimos exigidos, así como cuantos méritos estimen oportuno alegar, que en todo caso deberán ser suficientemente justificados.

*Cuarta: Resolución.*

La resolución de las convocatorias corresponderá al Consejo de Diputados, conforme a lo previsto en el artículo 5.20.b) de la Norma Foral 3/84 de 30 de mayo, sobre Gobierno y Administración del Territorio Histórico de Gipuzkoa a propuesta del Diputado Foral del Departamento de Presidencia, pudiendo, no obstante, ser declarada desierta.

## GARRAIO ETA ERREPIDE DEPARTAMENTUA

### Garraio eta Plangintza Zuzendaritza Nagusia

*3-BA-61/2001 proiektuko obrak kontratatzekeo lehia-  
ketarako deialdia.*

*Akatsen zuzenketa*

Akatsa dagoela ohartu garez 3-BA-61/2001 proiektuko obrak kontratatzekeo deialdiaren iragarkian (2002ko irailaren 25eko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 181 zk.), akatsa zuzendu behar dugu.

16.633 orrialdean, ondorengo jartzen duen lekuan:

«2. a) Objeto: Area de peaje...», zera jarri behar du: «2.a) Objeto: Area de pesaje.»

Donostia, 2002ko irailaren 26a.—M.<sup>a</sup> Isabel Inza Igartua, Idazkari Teknikoa.

(12940)

(10166)

## DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES Y CARRETERAS

### Dirección General de Transportes y Planificación

*Convocatoria para la contratación de las obras del  
proyecto: 3-BA-61/2001.*

*Corrección de errores*

Advertido error en el anuncio de la convocatoria para la contratación de las obras del proyecto: 3-BA-61/2001, publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 181 del día 25 de setiembre de 2002, procedemos a su subsanación:

En la página 16.633, donde dice:

«2. a) Objeto: Area de peaje...», debe decir: «2.a) Objeto: Area de pesaje.»

Donostia-San Sebastián, a 26 de setiembre de 2002.—La Secretaria Técnica, M.<sup>a</sup> Isabel Inza Igartua.

(12940)

(10166)

## OBRA HIDRAULIKOETAKO ETA HIRIGINTZAKO DEPARTAMENTUA

### Hirigintza eta Arkitektura Zuzendaritza Nagusia

*Eskoriatzako Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina. (GHI-147/99-P05).*

Diputatuen Kontseiluak, 2002ko uztailaren 23ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

«Eskoriatzako Udalak, tramitatu ondoren, Hiri Antolaketako Arauen Testu Bateratua aurkeztu du, Foru Aldundiak behin betiko onartzeko.

Diputatuen Kontseiluak 2000ko urtarrilaren 25eko bileran onartu zituen behin betiko Eskoriatzako Hiri Antolaketako Arauak, zenbait baldintza ezarrita. Gainera, horko xedapenak berehala betetzea alde batera utzi gabe, Udalak hartutako erabakiak eta zeuden dokumentuak bateratuz egingo zuen dokumentua onartu eta bidali behar zuen foru aldundi honetara, erabakian bertan zehaztu ziren baldintzak bete zitezten.

Orain onartzeko aurkezten den testu bateratuaren helburua Diputatuen Kontseiluaren erabaki hori betetzea da, onartutako antolaketan aldaketa batzuk egiteko aukera galdu gabe, zehazki ondoko hauek:

— «Santa Marina» 9 zk. hirigintzako esku hartze area: Duen mugaketa pixka bat egokitzea planteatzen da, 16.501 m<sup>2</sup>-ko etxegunea 16.963 m<sup>2</sup>-koa geratzen baita, horrek alderdi horretan eraikitze koefizientea (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) eremu horri ezarritako eraikitze gehieneko solairu estalgarriaren iguera baitarama berarekin; eta eraikin berrietarako aurreikusitako gehieneko profila gehitu egiten da, atiko bat proposatuz, fatxadetako batean bakarrik egongo dena atzera eramana.

— «Herri gune historikoa» 10 zk. hirigintzako esku hartze area: 10.2 jardun unitatean San Juan kaleko 6 eta 8ko eraikinak aldatzeko aukera ematen da «Eskoriatzako Herri Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa» dokumentuan 3 zk. Hirigintzako Jardun Unitaterako ezarritako eraikitzeko profil eta garaiera berak ezarriz. 10.4 jardun unitatean baimena ematen da, eraikitze gehieneko aprobetxamendua gainditu gabe, Eskoriatzako Herri Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa «38 etxebizitza kopurua, ezarritako eredu eta batez bestekoa aldatuz, %15ean igotzea», 1, 2 eta 3 lur sailetarako aurreikusitako antolaketa, jabari eta erabilera baldintzak ere berrikusiz.

— «Balnearioa» 23 zk. hirigintzako esku hartze area: T-1 eta T-2 lur sailerako aprobetxamendu parametroa 570 m<sup>2</sup>(t)-ean igotzen da, eta lur sail horietako bakoitzerako 4.600 m<sup>2</sup>(t) geratzen da guztira, hortaz aprobetxamendu tipoa 0,4588 m<sup>2</sup>(t) B.20/m<sup>2</sup>-tik 0,4708 m<sup>2</sup>(t) B.20/m<sup>2</sup>-ra aldatzen da.

Udal fasean, jendaurrean erakutsi zen dokumentua 2001eko abenduaren 27ko udal batzarraren erabakia betez, eta ez zen alegaziorik aurkeztu. Ondoren, 2002ko otsailaren 28an udal batzarrak onartu egin zuen.

Espedientea behin betiko onartzeko Foru Aldundian jaso ondoren, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeari bidali zitzaion eta batzorde horrek edukari aldeko iritzia eman zion, baina adieraziz monumentu multzo gisa herrigune historikoaren kalifikazio espedientea babesteko erregimenean ezarritako xedapenak berariaz aipatu behar zirela.

## DEPARTAMENTO DE OBRAS HIDRAULICAS Y URBANISMO

### Dirección General de Urbanismo y Arquitectura

*Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Eskoriatza. (GHI-147/99-P05).*

El Consejo de Diputados en sesión de 23 de julio de 2002, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

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

Las Normas Subsidiarias de Eskoriatza fueron aprobadas definitivamente por este Consejo de Diputados en sesión de 25 de enero de 2000, con una serie de condiciones, estableciéndose además que sin perjuicio de la inmediata ejecutividad de sus determinaciones, por el Ayuntamiento debería aprobarse y remitirse a esta Diputación un documento en el que se reunieran los distintos acuerdos y documentos y se diese cumplimiento a las condiciones señaladas en el propio acuerdo.

El Texto Refundido que ahora se presenta para aprobación tiene por objeto dar cumplimiento al citado acuerdo del Consejo de Diputados, aprovechando además la ocasión para introducir una serie de cambios en la ordenación aprobada, que consisten básicamente en lo siguiente:

— A.I.U. 9 «Santa Marina»: Se plantea un pequeño reajuste de su delimitación, pasando la zona residencial de 16.501 m<sup>2</sup> a 16.963 m<sup>2</sup>, lo que conlleva el correspondiente incremento del techo máximo edificable por la aplicación del coeficiente (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de edificabilidad zonal al nuevo ámbito; y se eleva el perfil máximo previsto para las nuevas edificaciones, de manera que se propone una planta ático, retranqueada únicamente en una de sus fachadas.

— A.I.U. 10 «Casco Histórico»: En la unidad de ejecución U.E. 10.2 se posibilita la sustitución de los edificios n.º 6 y 8 de San Juan kalea «con las mismas condiciones de perfil y altura de edificación establecida para la U.A.U. n.º 3 en el documento de Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Eskoriatza» (P.E.R.C.H.E.). En la unidad de ejecución U.E. 10.4 se autoriza, manteniendo el aprovechamiento máximo edificatorio, superar «hasta en un 15% el número de 38 viviendas tipo o promedio establecidas» en la Modificación del P.E.R.C.H.E., revisando, asimismo, las condiciones de ordenación, dominio y uso previstas para las parcelas 1, 2 y 3.

— A.I.U. 23 «Balneario»: Se incrementa en 570 m<sup>2</sup>(t) el parámetro de aprovechamiento de las parcelas T-1 y T-2, resultando un total de 4.600 m<sup>2</sup>(t) por cada una de dichas parcelas, variando, en consecuencia, el aprovechamiento tipo de 0,4588 m<sup>2</sup>(t) B.20/m<sup>2</sup> a 0,4708 m<sup>2</sup>(t) B.20/m<sup>2</sup>.

En la fase municipal, el documento ha sido objeto de información pública en virtud de acuerdo plenario de 27 de diciembre de 2001 sin que se presentaran alegaciones, siendo objeto de aprobación en sesión plenaria celebrada el 28 de febrero de 2002.

Remitido el expediente a esta Diputación Foral para su aprobación, el mismo ha sido enviado a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, que ha informado favorablemente el contenido del mismo, señalando la necesidad de hacer mención expresa a las determinaciones establecidas en el régimen de protección del expediente de calificación del Casco Histórico como Conjunto Monumental.

Azkenik, Foru Aldundiko Hirigintzako eta Lurralde Antolaketako zerbitzuak dokumentua aztertu ondoren, adierazi du dokumentu berri horrekin konponduta geratu direla hautemandako akatsak eta, onartutako xedapenei dagokienez, zuzenak direla eta zurituta daudela, beraz bidezko da behin betiko onarpena ematea.

Horren ondorioz, eta tramitatzerakoan indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea jarraitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Obra Hidraulikoetako eta Hirigintzako foru diputatu andrearen proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

## ERABAKI DU

Onartzea Eskoriatzako Hiri Antolaketako Arauen Testu Bateratua.

Onarpena behin betikoa da dokumentuan sastutako xedapen berriei dagokienez.

Ohartarazten da Eskoriatzako herrigune historikoak espediente bat irekita duela Monumentu Multzko gisa kalifikatzeko, eta beraz kalifikazio horrek berarekin daraman babes erregimenean ezarritako xedapenak kontuan eduki behar direla.

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

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

*Eraskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2002ko uztailaren 23a.—Javier Capdevila Mayoral, Idazkari Teknikoa.

(3638)

(10121)

Eskoriatzako Plangintza-Arau Subsidiarioak

B Dokumentua. «HIRIGINTZA-ARAUAK»

**Lehen Zatia: Arau Orokorrak**

## ATARIKO IZENBURUA

ARAU SUBSIDIARIOAK EZARTZEARI  
DAGOZKION IZAERA OROKORREKO  
XEDAPENAK

*0.1 Art. Aplikazio Eremua.*

Plangintza-Arau Subsidiario hauek indarrean jartzen direnetik, Eskoriatzako udalerrri osoan dira ezartzekoak.

*0.2 Art. Indarraldiaren baldintzak.*

1982ko martxoaren 12an behin-betikoa onetsitako Eskoriatzako Plangintza-Arau Subsidiarioen zehaztapenak –1983ko martxoan berretsitako Testu Berritua– ordezkatu eta indargabekten dituzte honako Arau hauek, hala nola berauen geroagoko aldakiak, osagarriak eta garapenak (honako proiektu honen bidez aldatuta).

Analizado, por último, el documento por el Servicio de Urbanismo y Ordenación Territorial de esta Diputación Foral se informa que con el nuevo documento han sido subsanadas las deficiencias observadas, estimándose respecto a las determinaciones aprobadas que las mismas resultan correctas y justificadas, por lo que procede su aprobación definitiva.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la Diputada Foral de Obras Hidráulicas y Urbanismo y previa deliberación,

## ACUERDA

Aprobar el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Eskoriatza.

La aprobación tiene el carácter de aprobación definitiva respecto de las nuevas determinaciones introducidas en el documento.

Se advierte que el Casco Histórico de Eskoriatza cuenta con expediente abierto para su calificación como Conjunto Monumental, debiendo tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en el régimen de protección asociado a dicha calificación.

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

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

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

Donostia-San Sebastián, a 23 de julio de 2002.—El Secretario Técnico, Javier Capdevila Mayoral.

(3638)

(10121)

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Eskoriatza

Documento «B. NORMAS URBANISTICAS»

**Parte Primera: «Normas Generales»**

## TITULO PRELIMINAR

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

*Art. 0.1. Ambito de aplicación.*

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

*Art. 0.2. Condiciones de vigencia.*

Las presentes Normas sustituyen y derogan las determinaciones de las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Eskoriatza, definitivamente aprobadas con fecha 12 de marzo de 1982, –Texto Refundido ratificado en marzo de 1983–, así como las posteriores reformas, complementos o desarrollos de las mismas, modificados por el presente proyecto.

Arau hauetako zehaztapenen bat baliogabetu, deuseztu edo aldatzeak ez du gainerakoetan eraginik izango (baldin-eta, harekiko erlazio- edota menpekotasun-arrazoiengatik, baten bat ezartezina ez bada).

*0.3 Art. Arau Subsidiarioak osatzen dituzten dokumentuak eta hedadura arautzailea.*

1. Honako proiektu hau ondoko dokumentuez osaturik dago:

«A. Memoria» Dokumentua.

«B. Hirigintza-Arauk» Dokumentua.

«C. Ondarearen Katalogoa» Dokumentua.

«D. Planoak» Dokumentua.

2. Arau Subsidiarioen edukia, oro har, dokumentu guztietan hartutako zehaztapenen multzoaz osaturik dago; hala ere, «B. Hirigintza-Arauk» eta «C. Ondarearen Katalogoa» dokumentuetan eta «D. Planoak» dokumentuaren «II. Ordenazioa» planoetan azaltzen diren zehaztapenak dira, batez ere, hirigintzako jardueraren arau-izaera izan eta arautzen dutenak; gainerako dokumentuek, berriz, izaera adierazgarria edota erreferentziala dute.

3. Eskala desberdinetan egindako arau-izaerako planoen artean hirigintza-zehaztapen zehatz bati buruzko gorabeherarik gertatzen bada, eskala zabalagoa duten planoetan ezarritakoa nagusituko da, azken hauen edukian agerian dagoen akats materiala ez bada.

*0.4 Art. Arau Subsidiarioen zehaztapenek duten maila eta lotespen erregulazionala.*

1. Honako Arau Subsidiario hauetan jasotako zehaztapenak aldatzekotan, berauen maila eta lotespen erregulazionalak eskatzen duten prozedurazko izapideak izan beharko dira kontuan, honako proiektuan horri buruz ezarrita dagoen izaeratik eta sistematizaziotik ondorioztatzen direnak.

2. «Plangintza Orokorrari» berez dagozkion maila eta lotespena duten zehaztapenak ondokoak dira:

— «Arau Orokorrak» dokumentuaren barruan sartuta dauden zehaztapenak eta «B. Hirigintza-Arauk» dokumentuan jasotako «Hirigintza-Interbentziarako Areei buruzko Arau Partikularrak» delakoen «II. Hirigintza Erregimen Orokorra» epigrafearen barruan sartuta dauden zehaztapenak.

— «D. Planoak» dokumentuaren «II. Ordenazioa» planoen barruan sartuta dauden zehaztapenak.

Zehaztapen horiek aldatu edo osatu ahal izateko —honako dokumentu honetan bereziki arauturiko tolerantziekin bat datozenak izan ezik—, Arau Subsidiarioen elementuak aldatzeko espediente espezifiko baten azalpena eta onspena beharrezkoak izango dira helburu horretarako.

3. Gainerako zehaztapenek bai Garapen-Plangintzari (Plan Bereziari edo Plan Partzialari) bai definizio horrentzat egokia den espedienteari berez dagokien maila eta izaera izango dituzte.

Zehaztapenik aldatu edo osatu ahal izateko, kasu batean zein bestean, beharko da lege-izaera bereko dokumentu edo espedientea azaldu eta onestea.

4. Eraikinen eta urbanizazioaren osakera fisikoari dagozkin zehaztapenak berriz zehaztu, aldatu edo osatzeko, xehekapen-azterlanen bidez egin ahal izango da, bai hirigintza-legerian bai honako Hirigintza-Arau hauetan bai —bere kasuan—

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

*Art. 0.3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo.*

1. El presente proyecto consta de los siguientes documentos:

Documento «A. Memoria».

Documento «B. Normas Urbanísticas».

Documento «C. Catálogo del Patrimonio».

Documento «D. Planos».

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

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

*Art. 0.4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.*

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

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

— Las «Normas Generales» y el epígrafe «II. Régimen Urbanístico General» de las «Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística» integradas en el documento «B. Normas Urbanísticas».

— Los planos «II. Ordenación» del documento «D. Planos».

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

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

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

4. La nueva definición, modificación o complementación de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrá realizarse mediante la formulación de estudios de detalle, dentro de los

garapen-plangintzan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen mugak kontuan harturik.

5. Exekuzio-esparru eta unitateak zehaztu eta jarduketara sistema zehaztu ahal izateko, indarrean dagoen legerian ezarritako prozedura eta mekanismoen bidez azaldu edo aldatu beharko dira, plangintzan ezarritako aurkako xedapenik egon ez badago —kasu horretan, hortik ondorioztatuko dena egingo baita.

*0.5 Art. Arau Subsidiarioen aldaketak.*

1. Aldaketen justifikazioa.

Aldaketak interes orokorreko arrazoietan funtsatu beharko dira, eta beharrezkoa izango da horiek zehatz justifikatzea; era berean, aldaketaren entitate edota garrantziaren arabera beharrezkotzat edo egokitzat joz gero, ondoko puntuak aurreikusten dituzten Arauen ondorioak baloratuko dira: Biztanleria, enplegua, komunitate- eta tokiko ekipamendu orokorra, espazio libreak, bideak eta aparkalekuak, eta azpiegiturak.

2. Bolumen eraikigarriaren handipena.

— Ulertzekoa denez, egoitza-zonetan Arau Subsidiarioak aldatzeak aurreikusitako bolumen eraikigarria areagotzeko joera du (batez ere, erabilera honi ematen zaion probetxamendu eraikigarria areagotzen denean), plangintzak bereziki adierazitako tolerantziak izan ezik. Espazio libreei dagokien gehikuntza aurreikusi beharko da, baldin-eta aldaketaren eragina jasango duten eremuan eta zonetan, aldaketatik ondorioztatuko den dotazioak betetzen lurzoru urbanizagarria (18 m<sup>2</sup>/etxeb.ko) arautzen duen indarreango legeriak ezarritako estandarra; edozein modutan ere, ondorioztatuko diren espazio libreek, aipaturiko legerian ezarritako gutxienezko baldintzak betetzen dituzten esparruak konfiguratuko dituzte.

— Industri zonetan aipaturiko gehikuntza gauzatzat joko da, beraien zona-azalera handitzen denean; kasu horretan, aipaturiko dotazioa gehituriko azalaren %10 gehituko da.

Zonaren edo lurzatiaren erabilera zein den aintzat hartu gabe, aipaturiko gehikuntza gertatzen denean, aparkaleku edo garaje-dotazio minimo osagarri bat izan beharko da, ezarritako dotazio-eskakizunen arabera halaxe ezarrita baitago bai honako Arau Subsidiario hauetan bai dagokion garapen-plangintzan, aipaturiko gehikuntzak behar dituen erabileretarako; aipaturiko dotazio osagarritik, gutxienez plazen %50, bide publikoetan kokatuko da.

*0.6 Art. Arau Subsidiarioak berrikusteko baldintzak.*

Arau Subsidiarioak berrikusteko, Udaltzak har litzakeen neurriak kontuan hartu gabe ere, ondoko kasuetan ekingo zaio horietxek berrikusteari:

— Eskoriatzako biztanleriak proiektu honetan jasotako hazkuntza-aurreikuspenak gaindituz gero.

— Planifikaturiko etxebizitza berrien %75ri eraikitze baimena emanez gero.

— Hutsik dauden etxebizitzaren %75etik gora okupatuz gero.

— Kalifikaturiko industria-lurzoru hutsaren %75en okupazioa gertatuz gero.

límites establecidos tanto en la vigente legislación urbanística, como en las presentes Normas Urbanísticas y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

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

*Art. 0.5. Modificaciones de las Normas Subsidiarias.*

1. Justificación de las modificaciones.

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

2. Incremento del volumen edificable.

— En las zonas residenciales se entenderá que la modificación de las Normas Subsidiarias tiende a incrementar el volumen edificable previsto cuando se aumente el aprovechamiento edificatorio asignado a ese uso, a excepción de las tolerancias expresamente autorizadas por el planeamiento. Deberá preverse el correspondiente incremento de los espacios libres cuando, en el ámbito afectado por la modificación y en sus inmediaciones, la dotación resultante de la modificación no cumplimente el estándar establecido por la legislación vigente para el suelo urbanizable, 18 m<sup>2</sup>/viv., efectuándose dicho cálculo en función del número total de viviendas resultante; los espacios libres resultantes configurarán en todo caso ámbitos que cumplieren los requisitos mínimos establecidos en la citada legislación.

— En las zonas industriales se entenderá que se produce el mencionado incremento cuando se aumente la superficie zonal de las mismas; en ese caso, la citada dotación se incrementará en un 10% de la superficie incrementada.

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

*Art. 0.6. Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.*

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

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

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

— Ocupación en más de un 75% de las viviendas vacías.

— Ocupación del 75% del suelo industrial vacante calificado.



## LEHEN IZENBURUA

## LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

## I. ATALBURUA. «HIRIGINTZA-ERABILERAK»

## 1.1 Art. Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

## 1. Hirigintza-erabileren oinarrizko sistematizazioa.

Sistematizazioaren ondorioetarako, ondoko erabilerak bereizten dira:

- Egoitza-erabilerak.
- Industria-erabilerak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak.
- Landa-erabilerak.
- Komunikabide-erabilerak.
- Espazio libreen erabilera.
- Ekipamendu komunitarioetarako erabilerak.
- Ibai-ibilguetako erabilerak.
- Zerbitzu-azpiegituretarako erabilerak.

## 2. Hirigintza-erabileren buruzko karakterizazioa, horren ezarpena arautzeko ondorioetarako.

Horren ezarpena arautzeko dagokionez —egokitzapena edo desagokitzapena zehazteko ondorioetarako—, hirigintza-erabilerak honela zehaztuta edo kategorizatuta daude:

- Errazturiko erabilerak.
- Baimenduriko erabilerak.
- Debekaturiko erabilerak.

Zona bateko erabilera orokor edo erabilera xehekatu baten erabilera erraztua hau da: Zona horretan garatzen den ikuspuntu funtzional eta eraikuntza-tipologiaren konfiguraziotik baloratuta, bertan nagusi den erabilera.

Orobat ere jotzen dira erabilera jakin bati atxikitako erabileratzat hurrengo artikuluan horrelaxe identifikatzen direnak, baldin-eta ingurunean dauzkaten «erabileren» buruzko ezarpen-baldintzak eta eraginak erreferentziatzat erabilerarenak bezalakoak badira. Hori dela eta, besteak daukan baldintza berekin ezarri ohi dira; esaterako, etxebizitza baten titularraren bulego profesionala (etxebizitza-erabilerari dagokionez), edota ekipamendu komunitarioetarako erabilerak (merkatari-tza-erabileren dagokionez).

Zentzu berean, erabilera lagungarritzat jotzen dira aurrekoen zerbitzu ematen dietenak —erabilera nagusiarekin bat egiten duen lurzati berean ezarriak badira.

Aitzitik, loturarik gabeko erabilerari buruz autonomia dela esango dugu. Beraz, erabilera orokor edo lurzati jakin batean, beste erabilera batzuen lagungarria den erabilera legezkatat jo daiteke, erabilera autonomo gisa debekaturik egon arren; esaterako, etxebizitza-erabilera ekipamendu-zonetan.

Esparru jakin bateko erabilera erraztutzat edo onargarriztat jotzeak zera ekarriko du: Erabilera asimilatutzat eta lagungarritzat jotzen dituen definizioaren barruan sartzen diren aipaturiko erabileren esparruan, horien ezarpena implizituki baimentzea, zenbait erabilera lagungarri izan ezik —lurzati eraikigarri desberdinetako erabilera arautzen duen erregimenean, aurkakoa espreski espezifikatzen ez denean.

Gainera, erabilera globaleko zonetan, eta izenburu honetako «Kalifikazio Globala» 2. atalburuan aurkakorik adierazten ez bada, onargarriztat joko dira —zertzelada hori espreski adierazteko beharrik gabe— oinarrizko zerbitzu-erabilerak delakoak.

## TITULO PRIMERO

## CALIFICACION DEL SUELO

## CAPITULO 1. «USOS URBANISTICOS»

## Art. 1.1. Sistematización general de los usos urbanísticos.

## 1. Sistematización básica de los usos urbanísticos.

A efectos de su sistematización se diferencian los siguientes usos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Además, en las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el capítulo 2 «Calificación Global» del presente título, se considerarán como admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

Hurrengo artikuluan zerrendatu eta zehazten diren erregimen publikoko dotazio- eta azpiegitura-erabilerak berdin kontsideratuak izango dira, salbuespenak salbuespen.

Besteak beste, honako hauek aipatzen dira:

- Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- Aparkalekuak.
- Espazio libreak.
- Ekipamendu komunitarioa.
- Zerbitzu-azpiegitura.

### 3. Baimenduriko erabilerei aplikatzekoak diren baldintzak.

Hirigintza-erabileraren bat erraztuztat edo onargarritzat jo arren, ez du zenbait kasutan salbuesten –dagokien sektore-legerian hala ezarrita dagoenean–, ezarpena legezketuko duen udal baimena eman aurretik, txosten espezifikoak izapidetzea edota aurreitazko baimen-agiriak exijitzea.

«J.G.O.K.A» Erregelamenduaren menpeko jarduketek, honako Arau hauetan ezarritako ezarpen-baldintza orokorrak ezezik, aipaturiko erregelamenduaren eskakizunak ere bete beharko dituzte.

Udal Zerbitzu Teknikoek justifikaturiko txostena aurretik aurkezturik, posible izango da hainbat instalazioen ezarpena eragozte: Beren tamainagatik edo ezaugarri funtzionalengatik, indarreango plangintzan ezarritako ordenazio xehakatuaren barruan egoki konpondu ezin diren beharizan bereziak planteatzen dituztenak; eskakizunek, berriz, helburu hauexek izango dituzte: Ibilgailu eta oinezkoen sarbideak, dotazioak eta apar-kalekuen ezaugarriak, karga eta deskargarako espazio osagarrien antolara, edota, ezarri behar diren eremuan, plangintzak zehazten dituen ordenazio-baldintzekin bat etortzerik ez duten beste edozein helburu –izaera generikoaz, bederen–, aipaturiko plangintzan espreski baimenduak izan arren.

Alternatiba gisa –kasuan kasu–, dagokien baimen-ematean, obligazio-inposaketak edo limitazio bereziak jasan ahal izango dituzte, aipaturiko gatazkak konpontzeari begira.

### 4. Aurreikusigabeko erabilerak.

Lehen aipaturiko sistematizazioa, hala nola hurrengo artikuluan beretaz egingo den garapena, zehaztapen irekitzat eta ezbaztertzailatzat hartuko da; beraz, hirigintza-ondorioekin duten antzekotasunagatik espresuki barruan sartu ez diren erabilerak, Udalak tipifikatu ahal izango ditu aipaturiko beste erabilerak batzuen ordez.

Era berean, antzeko irizpidea aplikaturik, espresuki ez baimenduta ez debekatuta dagoen erabileraren ezarpena baimendu edo debekatu ahal izango du zona edo lurzati jakin batean.

#### 1.2 Art. Hirigintza-erabileren edukia.

### 1. EGOITZA-ERABILERA

Egoitza-erabilerak batez ere etxebizitza-erabilerarekin erlazionatzen dira, hau da, pertsonen edo mota guztietako kolektiboen alojamendua da, gehienez 12 pertsonako kopururaino okupaturiko lokal bakoitzeko, famili unitateen kasuan kopuru horretatik gora egitea zilegi delarik.

Etxebizitzako erabileraren erabilerak lagungarritzat jotzen dira ondoko hauek: Portalak, trastelekuak, instalazio-gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.

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

Entre ellos se consideran los siguientes:

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

### 3. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

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

Las actividades sujetas al Reglamento «A.M.I.N.P.» deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en las presentes Normas, los requerimientos del citado reglamento.

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

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

### 4. Usos no previstos.

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

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

#### Art. 1.2. Contenido de los usos urbanísticos.

### 1. USOS RESIDENCIALES

Se identifican básicamente los usos residenciales con el uso de vivienda, entendiéndose por tal el alojamiento de persona/s o colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado, pudiendo sobrepasarse dicha cifra en el caso de unidades familiares.

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

Egoitzetako erabilera lagungarri berberak izango dituzte: Garaje-erabilerak edo ibilgailu-zaintzak (kategoria guzti-guztietan), kirol instalazioek eta etxebizitza-erakuntzetako erabilera pribatua duten likuaturiko gas-deposituek, nahiz eta azken kasu hauetan etxebizitza-erabilerarako destinatario azalera erabilgarria plangintzak berak arautu ahal izango du.

Etxebizitza-erabilerarekin bat datozenak honako hauek dira: 1. mailako industria erabilerak, ostatuak (12 ohe gehiezin), eta bulego eta despatxu profesionalak (jarrita baldin badaude titularraren edo ordezeko legalaren ohizko bizilekuan, eta baldin-eta beraietan eskaintako azalera erabilgarriak lokalaren azaleraren erditik gora egiten ez badu, ezta azalera erabilgarriaren 125m<sup>2</sup>tik gora ere.

Familiarrak ez diren edozein kolektiboren alojamendua 12 pertsonatik gorakoa bada okupaturiko lokal bakoitzeko, titular-tasun pribatuko erregimenaren pean egina bada, etxebizitza-erabilerari asimilaturiko erabileratzat joko da, baldin-eta, izaera asistentziala ez izateaz gain, hirugarren sektoreko erabileratzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen ez baditu, hau da: Zahartegia, unibertsitate-ostatuak, kolegio nagusiak, aterpeak edo antzekoak.

## 2. INDUSTRIA-ERABILERA

Halakotzat jotzen dira ondoko jarduerak:

— Mota guztietako produktuak lortu eta eraldatzeko lantegiak.

— Xehekari, handizkari, instalatzaile, fabrikatzaile edota banatzaileei hornitzen zaizkien produktuak zaindu, gorde eta banatzen dituzten biltegiak, jendaurreko salmenta —oro hardebekeaturik geratzen delarik.

— Mota guztietako produkzio- eta ikerkuntza-laboretegiak; produktu kaltegarriak erabiltzen ez duten eta inolako eragozpenik sortzen ez duten jarduerekin jarduten duten laboretegiak izan ezik, bulego-erabilerarekin parekatzeko modukoak baitira.

— Ibilgailuak, tresneria eta mota guztietako aparatuen konpontzen dituzten tailerrak.

— Hornitegiak, erregaiz hornitzeko unitateak eta ibilgailu-ikuztegiak.

— Salmenta helburu duten mota guztietako erregai-depositu eta biltegiak.

— Errepide-garraioen agentziak eta kamioiak, autobusak eta beste edozein ibilgailu edo tresneria ibilgarri gordetzea helburu duten garajeak.

— Makineria, txatarra, ibilgailuak edo materialak estalperik gabe gortzen dituzten biltegi eta deposituak.

Nekazaritza-lantegiak; hau da, jardueraren oinarria den lurra zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza-produkzio-jarduerak, euren kokapen-ezaugarri eta baldintzengatik Lurzoru Ez-Urbanizagarrian ezinbestez kokatu behar direnak.

Horien artean, azaldu ditugun baldintzekin bat datozen nekazaritza eta abeltzaintzako lantegiak daude, hala nola zerrategiak eta landare eta loreen produkzioarako mintegiak, baldin-eta eraikuntza finko eta egonkorra badute —metalezko profileria-egitura zimentaziodun, beirazko itxieradun eta zolarriduna—, landaketa lurrean bertan hazten ez den kasuetan, alegia bata bestearekiko loturarik gabeak.

— Mota guztietako erauzketa- eta meatzaritza-jarduerak; bidezko izanez gero, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian kokatu ahal izango direnak.

Tendrán esa misma consideración de usos auxiliares de los residenciales: El uso de garaje, o guarda de vehículos, en todas sus categorías, las instalaciones deportivas y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda, si bien en estos casos su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

Como asimilados al uso de vivienda se considerarán: Los usos industriales de 1.ª categoría, las pensiones, hasta un máximo de 12 camas, 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 125 m<sup>2</sup> 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 o similares.

## 2. USOS INDUSTRIALES

Se consideran como tales las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable, —estructura de perfilera 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.

— Erabili, manipulatu edo despatxaturiko produktuengatik, edota erabiltzen diren elementu teknikoengatik, pertsoneri eragozpenak, arriskuak eta trabak eragin edota ondasunei kalte egiten dizkieten produktuak fabrikatu eta eraldatzeko jarduerak.

— Industria erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, esaterako: Bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzu-instalazioak —ura ponpatu edo saneatzeko depositu eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak—, garajeak eta ibilgailu- eta makina-parkeak, eta antzeko beste batzuk, hala nola jagolearen edo zaindariaren etxea (honen ezarpena, ordea, «plangintzak» espresuki baimendua beharko badu ere).

Oro har, merkataritza-izaerako edo hirugarren sektore-izaerako zereginak betetzen dituzten industria-jarduerak —industria-erabilera arrunteko lokal edo lurzatieta kokatzeko ondorioetarako—, jarduera bakartzat joko dira, aipaturiko erabilerak modu espezifikoan helburu dituzten azalaren kontsiderazio askeen kalterako izan gabe —halakoak arautu beharreko xedeekin.

Baimenduriko beste erabilera batzuen jarduerari lotuta —edo ingurugiroari, oro har, lotuta— sor ditzaketen deserosotasunak, kalteak, osasun-gaitzak eta arriskuak kontuan hartuta, industria-erabilerak hainbat kategoriatan sailkatzen dira:

#### — 1. Katgoria

Banakako- edo famili-izaerako produkzio-jarduerak sarturik daude hor barruan, potentzia tinkorik instalaturik ez dutenak, inolako trabarik edota arriskurik gabeak, eta beraz, «J.G.O.K.A.» izeneko Jarduera-Erregelamenduen pean ez daudenak.

Jarduera aurrera eramateko azalera, kasu guztietan, 125 m<sup>2</sup>(u)-koa baino txikiagoa izango da. Etxebizitzako, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioetako erabileren barruan asimilatutzat joko dira; honelako erabilerak oro har helburu dituzten lokal eta lurzatieta ezarri ahal izango dira.

#### — 2. Katgoria

Egoitza-erabilerekin, hirugarren sektoreko erabilerekin eta ekipamendu komunitarioetako erabilerekin bateragarritzat jotzen diren industria-jarduerak sartzen dira hor barruan, aldameneko erabilerentzako arriskurik ez daukatelako —«J.G.O.K.A.» delako Erregelamenduen arabera—, trabarik eta deserosotasunik sortzen ez dutelako —usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak—, dagozkien neurri zuzentzaileak behin harturik, eta 4 CVtik gorako potentzia bateratua duten makina edo motore-erabilpena, instalaturiko potentzia 0.135 CV/m<sup>2</sup>tik gorakoa ez bada, eta azalera okupazioa 250 m<sup>2</sup>koa baino txikiagoa izanez gero.

Kategoria honen barruan egongo dira motozikleta eta kotxeen konponketa-tailerak —baina inolaz ere ez txapa eta pintura, ibilgailu astunak, eta ibilgailuentzako makinak konpontzen dituzten tailerak—, 250 m<sup>2</sup> baino gutxiagorekin.

Ibilgailu-konponketa-tailerren barruan, konponketa azkarrereko tailer mota bereizten da; erabilitako azalera 100 m<sup>2</sup>tik azpikoa duten tailerrez osaturik dago, gehienez bi operariorekin; halakoentzat —egoera jakinetan— arau espezifikoak ezarri dira.

2. kategoriako industria-erabilerak merkataritza-erabilerekin parekatutzat jotzen dira, eta horientzat bereziki zabalduriko lurzatieta eta lokaletan jar daitezke.

#### — 3. katgoria

Tamaina txikiko edo tamaina ertaineko industria erabilerak sartzen dira hor barruan —eraikuntzak okupa dezakeen lurzatioko azalera 3.600 m<sup>2</sup> baino gutxiagorekin eta eraikitako teilatu-azalera 5.000 m<sup>2</sup>tik azpitik—, 1. et 2. kategoriatzat hartu ezin dai-

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

— Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios, —depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos—, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el «planeamiento».

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

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

#### — Categoría 1.<sup>a</sup>

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad, y, por tanto, no sujetas al Reglamento de Actividades «M.I.N.P.».

La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m<sup>2</sup>(u). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

#### — Categoría 2.<sup>a</sup>

Comprende las actividades industriales consideradas como compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad —según el R.A.M.I.N.P.—, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes —producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones—, mediante la adopción de las correspondientes medidas correctoras, y utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponiendo de una potencia instalada no superior a 0.135 CV/m<sup>2</sup>, y con una ocupación en superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas, automóviles —en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil—, con menos de 250 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de superficie utilizada y hasta dos operarios, para los que, en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

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

#### — Categoría 3.<sup>a</sup>

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio —superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m<sup>2</sup> y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m<sup>2</sup>—, que no puedan ser consideradas de categoría 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> por

tezkeenak exijitutako baldintzetariko baten bat ez betetze-agatik, edo, oro har, neurri zuzentzaileak aplikatuta ere, etxebizitzetan edota hirugarren sektoreko lokaletan edota ekipamendukoetan eragozpenak sor ditzaketenak, eraikin berean edo aldamenean kokatuz gero.

Kategoria honen barruan, hain zuzen, halakoak sartuko dira: Estalperik gabeko biltegi eta deposituak, txapa eta pintura-tailerrak, ibilgailu astunak edo ibilgailuen makineria konpon-tzen dituztenak, hornitegiak, erregeiz hornitzen duten unitateak, eta estalperik gabeko ibilgailu-ikuztegiak; azken hauek, garaje-etako erabilera lagungarriko izaera dutenean, edota 2. kategoriariako konponketa-tailerrak direnean (eta erabilera horiek helburu dituzten lokalen barruan badaude), 2. kategoriariako industria-erabileratzat jo ahal izango dira.

3. kategoriariako industria-erabilerak, berariaz adierazten diren kasuetan izan ezik, industria-erabilerarako zonetan soil-soilik jarri ahal izango dira.

Ezarrita dauden baldintza espezifikoak betetzen dituzten nekazaritza-industriak, baimenduko diren landa-zonetan jarri ahal izango dira.

Hornitegien barianteak —kotxeak garbitzeko instalazioak asimilaturiko erabileratzat hartzen direla kontuan harturik— eta erregeiz hornitzeko unitateen barianteak, ordea, posible izango da Lurzoru Urbanizaezin gisa sailkaturiko lurretan —bide-sistema orokor moduan sailkaturikoetan edota horien aldamenean— jartzea.

#### — 4. kategoria

Tamaina ertaineko edo handiko industria-jarduerak sartzen dira hor barruan —eraikuntzak okupa dezakeen lurzati-azalera 3.600 m<sup>2</sup>tik gorakoa eta teilatu eraikiaren azalera 5.000 m<sup>2</sup>tik gorakoa—, eta baita tamaina horretakoak ez direnak ere, baldin eta beste industria batzuen aldamenean egoterik ez badaukate funtzio-gatazkak sortzen dituztelako (espazio libreen erabilera bateratuari dagokionez) edo kalteak, osasun-gaitzak eta trabak eragiten dituztelako, neurri zuzentzaileak aplikatuta ere.

Aldameneko espazioetan egin beharreko maniobra, karga eta deskarga, biltegiratze edo aparkamendu-jarduera lagungarri-kopuru handia duten jarduera produktiboak kategoria honen barruan sartuta egongo dira, 3. kategoriariako industrietzat ezarritako lurzati-azalera okupagarriaren eta sabai-azaleraren mugak gaindituko ez balituzte ere.

Edozein kasutan, 2.000 m<sup>2</sup>(t)tik gora duten nekazaritza-industriak egongo dira horien artean; ez dira bertan sartuta egongo euren ezaugarrietatik 5. kategoriariako industrien barruan sartu behar direnak —nekazaritzako eta abeltzaintzako industriak eta antzeko beste batzuk.

Kategoria honen barruan sartuta dauden industriak industria-erabilerarako zonetan soil-soilik jarriko dira; eta nekazaritzako industrien kasuan, baimenduriko zonetan, eta batez ere erabilera horixe helburu duten lurzati-tan; eta esparru horretan bertan eraman beharko da aurrera jarduera, erabilera lagungarriak barne, besteak beste: Estalperik gabeko biltegiratzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua eta antzeko beste batzuk, kasu bakoitzean aplikatzekoak diren baldintzekin.

Instalazioa zaintzen duen jagolearen etxea industria mota horien erabilera lagungarritzat jo ahal izango da, gehienez jota etxe bat lurzati bakoitzeko, eta dagokion Hirigintza-Arau Partikularrean edo xehekaturiko plangintzan berariaz baimenduta azaldu beharko da.

incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta categoría: Los almacenes y depósitos al aire libre, los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automovil, las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre; estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o talleres de reparación de 2.ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2.ª categoría.

Los usos industriales de categoría 3.ª se implantarán, salvo en los casos que expresamente se señalan, exclusivamente en zonas de uso industrial.

Las industrias agrarias que 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, podrán sin embargo implantarse, además, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, calificados como sistema general viario, o colindantes con éstos.

#### — Categoría 4.ª

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

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

Entre ellas, y, con la salvedad de aquéllas que por sus características —industrias agropecuarias y otras similares— deban considerarse como industrias de categoría 5.ª, se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

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

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

## — 5. Kategoria

Behar duten produkzio-eremuagatik –lurzati-azalera 20.000 m<sup>2</sup>tik gorakoa– edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri eta deserosoagatik, kokaleku espezifikokoak bakarrik onartzen dituzten jarduerak sartzen dira hemen.

Industria-zona espezifikoetan jarriko dira; eta nekazaritzako industrien kasuan, baimenduriko landa-zonetan.

4. kategoriako industrientzat ezarritako baldintza-berberak bete beharko dituzte; edozein modutan ere, aplikatu beharreko neurri zuzentzaileak hartu beharko dira.

Instalazioa zaintzen duen jagolearen etxea industria mota horien erabilera lagungarritzat jo ahal izango da, gehienez jota etxe bat lurzati bakoitzeko, eta dagokion Hirigintza-Arau Partikularrean edo xeheaturiko plangintzan berariaz baimenduta azaltzea ez da beharrezkoa izango.

Industria-jarduera bat industria-erabilerako kategoria jakin bati atxikitzeko, izaera orokorraz, jarraian zerrendatzen diren ondorioak baloratuko dira, hala nola instalaturiko potentzia maximoaren mugak:

Eragozpenak:

- Zaratak sortzea.
- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin-urak sortzea.
- Industria-hondakinak sortzea.
- Salgaiak kargatu eta deskargatzeko lan-bolumena.
- Aparkamendu-premiak.
- Ageriko instalazioak edo biltegiak.
- Pertsonal-pilaketa.

Kaltegarritasuna eta osasungaiztasuna:

— Gas kutsagarri, toxiko edo osasunerako kaltegarriak jaulkitzea.

— Ondorio kutsagarri, toxiko edo osasunerako kaltegarriak diren hondakin-urak produzitzea.

— Gai toxikoen manipulazioa.

— Erradiazioak sortzea.

— Hondakin solido kutsagarriak, toxikoak edo osasunerako kaltegarriak produzitzea.

Arriskugarritasuna:

— Gai erregarri, sukoi edo lehergarriak manipulatzeko.

— Presiozko prozesu eta edukiontzi arriskutsuak erabiltzea.

— Gai kimiko oldarkorak isuri edo jariatzeko arriskua izatea.

Jarduera batean instalaturiko potentziaz zera ulertzen da: Elementu mekaniko mugikorrek dauzkaten instalazio mekaniko guztien potentzia, Cv-tan batuta; aire-erazgailuak, igogailuak eta antzekoak batuketa horretatik kanpo geratzen dira, jarduerarekin zerikusirik ez duten guztiak alegia, halakoek helburu baitute lokalaren giro- eta funtzionaltasun-egokitzapena hobetzea, bertan ari direnen edota kanpoko jendearen erabilerarako.

## — Categoría 5.ª

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

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

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

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

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

Molestias:

- Producción de ruidos.
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.

Nocividad e insalubridad:

— Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

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

— Manipulación de materias tóxicas.

— Producción de radiaciones.

— Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

Peligrosidad:

— Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.

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

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

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

Zaratak sortzeko mugak edo limitazioak, kasuan kasu, administrazio eskudunek ezarriko dituzte.

Industria-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzeko ondorioei begira, kontuan hartuko dira, gehienez, zeregin hauek betetzen dituzten leku estaliak: Karga eta deskarga, eta mota horretako konponketa-tailerretan sartzen diren ibilgailuak. Aitzitik, garajeko erabilera lagungarriak helburu dituzten lokalen azalera ez da kontuan hartuko.

### 3. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA

Hirugarren sektoreko erabilera-modalitate hauek ezartzen dira:

- Ostatu-erabilera.
- Merkataritza-erabilera.
- Bulego-erabilera.
- Atsedeen-erabilera.
- Osasun- eta sorospenen-erabilera.
- Hirugarren sektoreko hainbat erabilera.
- Turismo-kanpaleku erabilera.

#### A) Ostatu-erabilera.

Ostatu-erabileraz ulertzen da pertsonen ostatu ematea dirurabaziaz lortzeko asmoz, modalitateak edozein izanik ere: Hotelak, ostatuak, hotelak/egoitzak, motelak, gau-ostatuak eta apart-hotelak.

Ostatu-erabilerari atxikitako eta gehitutako erabileren artean, honako hauek izango dira: Etxebizitza-lokala ostatu-instalaziorako eta garajearen erabilera; azken kasu honetan, modu espezifikoa arautu ahal izango da, kasuan kasu.

Akura-erregimenpean ustiatzen diren apartamentu-multzoek, dagokion sektoreko legeriak ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean (apart-hoteltzat jo ahal izan daitezkeen), baimena emateko ondorioetarako, etxebizitza-erabileratzat joko dira, eta beraz, baita egoitza-erabileratzat ere.

#### B) Merkataritza erabilera.

Merkataritza-erabileren barruan egongo diren jarduerak hauek dira: Jendaurrean mota guztietako salerosgaiak eta produktuak saltzea, handizka nahiz xeheka; ostalaritza-negozioak (tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak), eta jendaurreko zerbitzuak ematen dituztenak (ileapaindegiak, edertasun-aretoak, tindategiak eta antzeko beste batzuk), hala nola dagozkion erabilera lagungarriak. Aldiz, izaera hori daukaten garajeak, merkataritza-erabileren lagungarriak alegia, merkataritza-erabilerak izan ohi ez dituzten erabilerak helburu dituztenean, beste modu batean arautu beharko dira, besteei lotu gabe alegia.

Jendearentzako sarbideak, bertoko aparkaleku-zerbitzua, maniobratzeko espazioa eta salerosgaiak kargatu eta deskargatzeko leku-eskaerak kontuan harturik, merkataritza-erabilerak ondoko kategorietan sailkatu daude:

#### — 1. kategoria:

25 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera erabilgarria duen saltoki txikia, behin-behineko eraikuntzetan, espazio publikoen erabilerarekin bateragarria (esaterako: Espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako lekuak, e.a.); beraz, horien ezarpena bertan baimendu ahal izango da, administrazioko emate-erregimenpean, plangintzan espreski aurreikusita ez egon arren; halaber, horretarako baimenduko diren espazio pribatuetan ere posible izango da horiek finkatzea.

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

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

### 3. USOS TERCIARIOS

Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

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

#### A) Uso hotelero.

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

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

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

#### B) Uso comercial.

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

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

#### — Categoría 1.ª:

Pequeño comercio de hasta 25 m<sup>2</sup> de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos como aceras, jardines, áreas peatonales y otros, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos, en régimen de concesión administrativa, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento; de igual forma podrá implantarse en los espacios privados en los que así se establezca.

## — 2. kategoria:

25 m<sup>2</sup>-tik 250 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak; egoitza-, industria-, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioerako erabilerekin bateragarriak eta eskakizun berezirik gabeko lekuetan helburu nagusi hori bera duten lurzatieta finkagarriak.

## — 3. kategoria:

250 m<sup>2</sup>-tik 750 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Egoitza-, industria- eta hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatieta halakoak finkatu ahal izateko, dagokion Arau Partikularrak edo xehekaturiko plangintzak, edo, besterik ezean, Udaletxeak —baimena zuzen ematerakoan—, baldintza espezifikoak ezarri ahal izango dituzte jendearentzako espazioak antolatzeari buruz (espazio horiek sarbideak, salerosgaiak, aparkaleku-dotazioak eta karga eta deskargarakoak izango dira). Edozein modutan ere, bide publikotik sarbide zuzen eta independentea duten lokaletan jarri beharko dira —instalazio komertzial desberdinek, berriz, sarbide bera erdibanatu ahal izango dute—.

## — 4. kategoria:

750 m<sup>2</sup>-tik 2.000 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Okupatzen dituzten lokalak barruan eduki beharko dituzte sarbide, maniobra, karga eta deskargarako beharrezkoak diren espazioak. Halaber, Arau Partikularrak edo xehekaturiko plangintzak, edo, besterik ezean, Udaletxeak —baimena zuzen ematerakoan—, baldintza espezifikoak ezarri ahal izango dituzte aparkalekuaren dotazioari dagokionez.

## — 5. kategoria:

2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Horiek finkatzeko, nahitaezkoa da dagokion Arau Partikularrean baimenduta agertzea; garatu beharreko premiak asetzeko adina sarbide, aparkaleku, maniobra, karga eta deskargarako espazioak barruan antolatu beharko dira nahitaez.

2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerekin berdindutzat jotzen dira 1. edo 2. kategoriako industria-erabilerak, bulegoak, aisialdiko edo sukaldaritzako elkarten egoitzak, zorizko jokoen aretoak, lokal itxietan dauden kirol-instalazioak, sendagile eta albaitarien kontsultategiak, hainbat hirugarren sektoreko erabilera, eta irakaskuntza-, erakunde-, osasun-, sorospen-, gizarte-kultur, aisialdi- eta erlijio-ekipamenduak (titulartasun publikoko zein pribatukoak). Beraz, merkataritza-erabileretarako nagusiki destinatzen diren lurzati eta lokaletan finka daitezkeen baimena ematen da (besteentzat eskaturiko baldintza berberetan), zertzelada horren zehaztapena espreski azaldu beharrik ez dagoela, eta, kasuan kasu bete beharko diren baldintza partikularren kalterako izan gabe.

Beren ezaugarriengatik, materialengatik edota usaturiko, manipulaturiko eta bilduriko baliabideengatik pertsonen edota gauzen segurtasun eta osasunerako eragozpen adierazgarriak eragin edo arriskuak sortzen dituzten merkataritza-erabilerak, industria-erabileretan aplikatzekoak diren ezarpen-arauak bete beharko dituzte, «J.G.O.K.A» delako Erregelamenduaren menpean egon ala ez.

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzeo ondorioei begira, ondokoak jarduera bakartzat joko dira: Funtzionalki bateratuta dauden saltoki-elkartuak (esaterako, galeriak eta salerosketa-guneak) eta baimenduriko mugen barruan industria-jarduerak eskaintzen dituzten merkataritza-erabilerak, azken erabilera horientzat nagusiki eskainita dauden azalerei buruzko kontsiderazio independentearen kalterako izan gabe —horientzat aplikagarria den araubidea betetzeari dagokionez.

## — Categoría 2.ª:

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 25 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup>, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

## — Categoría 3.ª:

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 250 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup>, 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 4.ª:

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil comprendida entre 750 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. De igual forma, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en lo que a la dotación de aparcamiento se refiere.

## — Categoría 5.ª:

Actividades comerciales que ocupen una superficie útil superior a 2.000 m<sup>2</sup>; su implantación deberá estar autorizada en la Norma Particular correspondiente, debiendo disponer obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga necesarios, suficientes para las necesidades de la actividad a desarrollar.

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

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

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



Aipaturiko xedeetarako, jarduerari atxikitako espazio estalidun guztiak kontuan hartuko dira, besteak beste: Galeriak eta oinezkoentzako espazioak, bulego laguntzaileak, biltegi-guneak, tailer laguntzaileak, edota karga eta deskargarako leku estaliak. Aizitik, garaje laguntzaileetako erabilerak helburu dituzten azalerak ez dira kontuan hartuko.

#### C) Bulego-erabilera.

Bulego-erabileraren barruan, titulartasun pribatua duten administrazio-jarduerak sarturik daude, besteak beste: Mota guztietako enpresen administrazio-egoitzak eta delegazioak; banketxeen, burtsaren eta aseguru-etxeen bulegoak, langela eta bulego profesionalak, aipaturikoekin bateragarri eta atxikigarriak diren kalkulu-zentroak eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, hala nola dagozkien erabilera lagungarriak.

#### D) Atsedeen-erabilera.

Aisialdi-erabileren barruan hainbat komunitate-adierazpen daude, titulartasun pribatuko atsedeen- eta olgeta-denbora helburu dituztenak; baina bai helburuengatik bai irabazien erregimenengatik, ezin direnak ekipamendu komunitariotzat jo. Horien artean, honako hauek aipa ditzakegu: Aisialdiko eta sukaldaritzako elkarteak, zinemak eta antzerkiak, dantzalekuak, zorizko joko-aretoak, kasinoak, eta lokal itxietan dauden kirol instalazioak (gimnasioak, igerilekuak) eta beste hainbat, aire zabaleko jolaslekuak eta kirol-instalazioak, kasu.

#### E) Osasun- eta sorospenen-erabilera.

Gaixoak tratatu eta hartzea eta beste antzeko erabilerak dituzten osasun- eta sorospenen-erabilerak, batez ere irabaziak lortzeko asmoz aurrera eramaten direnean, merkataritza-erabileraren edo hirugarren sektoreko erabileraren barruan baleude bezala kontsideratuko dira; horien artean, besteak beste, hauek daude: Ospitaleak, klinikak eta geriatrikoak, eta sendagileen eta albatarien kontsultategiak.

#### F) Hirugarren sektoreko hainbat erabilera.

Hirugarren sektoreko hainbat erabileren barruan titulartasun pribatuko jarduera hauek sarturik daude: Jarduera sozio-politikoak, kultur jarduerak, irakaskuntza eta antzeko beste batzuk, baldin-eta herritar-multzoari zerbitzu bat eskaintzeko helbururik ez izateagatik edota beren diru-irabazizko-helburu espezifikoengatik ekipamendu komunitarioaren barruan sailkatuta ez badaude; alderdi politikoen egoitzak, elkarteak edo sindikatuak, erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste batzuk sartuko dira hor barruan.

#### G) Turismo-kanpaleku-erabilera.

Turismo-kanpaleku-erabileraren barruan pertsonen —diru-irabaziak lortzeko asmoz—aldi baterako ostalua ematea sartzen da; jardueraren baliabideak ez dira behin-betikoak, behin-behinekoak baizik, adibidez: Kanpin-dendak, egokituriko ibilgailuak, karabanak eta beste batzuk.

Erabilera lagungarriak ere hor barruan sartuta egongo dira, besteak beste: Zerbitzuko pertsonalaren etxea, bulegoak, ostalaritza-zerbitzuak, oinarritzako saltokiak, eta ostalutza dagoen jendearentzako kirol- eta aisialdi-instalazioak —erakuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango direnak—. Horretatik kanpo, besteak beste, etxolak, bungalowak eta beste edozein erakuntza egonkor daude —hotel-erabileren barruan sartuta daudela ulertuko baita.

### 4. LANDA-ERABILERAK

Lurraldearen ustiapen produktiboa helburu nagusi duten jarduera guztiak sarturik daude sailkapen honen barruan. Bi modalitate bereizi behar dira:

— Erauzketa-erabilerak.

— Nekazaritza-ustiapen-erabilerak.

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

#### C) Uso de oficinas.

El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

#### D) Usos recreativos.

Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario; entre ellas se encuentran las 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, como gimnasios, piscinas, y otros, y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

#### E) Uso sanitario y asistencial.

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

#### F) Usos terciarios diversos.

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

#### G) Uso de campamentos turísticos.

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

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

### 4. USOS RURALES

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

— Usos extractivos.

— Usos de explotación agraria.

## A) Erauzketa-erabilerak.

Erauzketa-erabileren barruan honako hauek daude sartuta: Atari zabaleko nahiz lurpeko harrobiak eta meatzeak, hala nola dagozkien erabilera lagungarriak; aldiz, zaindariaren edo jago-learen etxea ez da hor barruan sartuta egongo, ezta hormigoia edota asfalto-produktuak produzitzen dituzten zentralak ere, kokalkutat hartu nahi duten harrobitiko agregakinak erabili arren —halakoak, edozelan ere, 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko baitira.

## B) Nekazaritza-ustiapen-erabilerak.

«Nekazaritza-ustiategiak» hauxe ulertu behar da: Nekazaritza produkzioarako —eta batez ere, merkatu-helburuekin—, titularrak eta titularkideek enpresa-moduan antolaturiko ondasun-eta eskubide-multzoa (produkzio-baliabide berdinak eta kudeaketa bakarra erabiltzeagatik karakterizatu ohi den unitate tekniko-ekonomikoa berez osatzen duena).

Xede horretarako, ustiategi bat ekonomikoki bideragarria izateko, beharrezkoak diren gutxieneko dimentsio- produkzio-baldintzak betetzen dituzten ustiategiek osatuko dituzte nekazaritza-ustiapen-erabilerak; gai horretan eskuduna den Gipuzkoako Foru-Aldundiko Sailak egiaztatu egin beharko du alderdi hori, ezarpenerako lizentzia-eskaera eman baino lehen.

Nekazaritzako produkzio-jarduerak dira:

— Nekazaritza-jarduerak.

Nekazaritza-erabileren barruan berez sartzen diren jarduerak; batez ere, mota guztietako landaketak eta landare-produkzioak helburu dituztenak dira, hala nola lorazaintza, mintegi-eta perretxiko-landaketak eta landaketa hidroponikoak —Jursailak ez dauzkaten baina nekazaritza-produkzioan parte hartzen duten enpresa lagungarriak izan ezik, esaterako, nekazaritza-makinak lagatzen dituztenak edota nekazaritza-ustiategiatan maiz erabili beharreko beste edozein prestazio eskaintzen dituztenak.

— Abeltzaintza-jarduerak.

Abeltzaintza- eta abere-produkzioari berez dagozkion jarduerak dira, mota guztietako abereak hazi eta zaintzeari lotuta (hegazki-hazkuntza, untxi-hazkuntza eta erlezaintza barne). Egun bateko txitaldiekin soilik lan egiten duten etxaldeak, larrugintzarako animaliak hazten dituztenak eta espezie zinegetikoak produzitzen dituztenak ere hor barruan sarturik daude, ondokoak izan ezik: Zela- eta lasterketa-zaldiak, gurdi-abereak eta zamariak —baldin-eta horien hazkuntzarekin lanean ari ez badira—, txakurtegiak, animalia-saltokiak, hiltegiak edo antze-koak, mota guztietako parke zoologikoen ustiapena (aske nahiz gatibu bizi diren animaliena), eta lagun egiteko animalia-haztegiak.

— Baso-jarduerak.

Baso-erabilerari berez dagozkien jarduerak dira, zura eta beste hainbat produktu lortzea helburu dutenak; hainbat mota daude: Basoak zuzen ustiatzea, zura eta egurra erauztea, basoko landare, fruta eta haziak produzitu edota biltzea eta mendiaren gainazala oinarritzat duten erauzketa-jarduerak —meataritza eta hidrologia-jarduerak izan ezik—, hala nola hortik lortutako produktuen lehen eraldakuntzarako jarduerak —baldin-eta jarduera, bere ezaugarriengatik, industria-erabileraren batekin pareagarria ez balitz.

Nekazaritza-ustiapen-erabileren barruan, dagozkion erabilera lagungarriak ere sarturik egongo dira, besteak beste, etxebizitza, ustiategiarenak diren ibilgailu eta makinaren zaintza, ustiategiko produktuen biltegiatzea eta horien salmenta zuzena jatorrizko lekuan bertan.

## A) Usos extractivos.

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

## B) Usos de explotación agraria.

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

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

Se considerarán actividades de producción agraria:

— Las actividades agrícolas.

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

— Las actividades ganaderas.

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

— Las actividades forestales.

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

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

Turismo-baserria izeneko jardueraren ezarpena baimendu egingo da, baldin-eta gaiari buruz indarrean dagoen sektoreko legerian eskatzen diren baldintza guztiak betetzeaz gain (maiatzaren 28ko 128/96 Dekretuak eta irailaren 23ko 210/97 Dekretuak araututa), nekazaritza-ustiategiaren izaera lagungarria ere baldin badu, jarduera nagusia inolaz ere ezin baita izan; bestalde, Nekazaritza-arlo horretan eskumena duen Foru-Sailaren aurretiatzako egiaztagiria lortzea beharrezkoa izango da, titularrak jarduneango nekazariak direla egiaztatzeko.

Halaber, ustiategiari loturiko nekazaritza-industriak erabilerara lagungarritzat hartuko dira; esaterako, ustiategiko produktuak bertan eraldatzea (kasu hauetan, jarduera produkzio-prozesuaren ekonomia nabarmenen bidez egiaztatuta beharko da; aipaturiko menpekotasunak, berriz, izaera nagusia duela bermatu beharko da); hala nola mota guztietako nekazaritza- eta abeltzaintza-lantegiak, baldin-eta gehienez 2.000 m<sup>2</sup>-ra bitarteko sabai-azalera badute eta Nekazaritza-arloan eskuduna den Foru-Sailak eman beharrek baimen egokia lortu badute.

##### 5. KOMUNIKABIDE-ERABILERAK

Honako Komunikabide-erabilera mota hauek ezartzen dira:

- Ibilgailuen zirkulazio-erabilera.
- Aparkaleku-erabilera.
- Garaje-erabilera.
- Oinezkoentzako zirkulazio-erabilera.
- Bizikleten zirkulazio-erabilera.
- Trenbide-erabilera.

Ibilgailuen zirkulazio- eta aparkaleku-erabilerek —zonan onartu eta errazturiko gainerako erabileren zerbitzu zuzen eta eskusiborako— eta oinezkoen zirkulazio- eta bizikleten zirkulazio-erabilerek, edozein kasutan ere, oinarritzko zerbitzuen erabilera-izaera izango dute eta erabilera globaleko zona guzti-guztietan baimendutzat joko dira, hori espreski adierazteko premiarik ez dagoelarik.

Aparkalekutzat ulertzen da ibilgailuak esparru publikoko edo pribatuko espazioetan estalperik gabe aparkatzea.

Garajetzat ulertzen da ibilgailuak leku estali eta itxietan gordetzea. Okupaturiko lokalaren azaleraren arabera, garaje-erabileran bi kategoria bereizten dira:

- 1. kategoria: < 400 m<sup>2</sup>(t).
- 2. kategoria: > 400 m<sup>2</sup>(t).

Halaber, garaje-erabilerean barruan erabilera pribatuko eta erabilera publikoko garajeak delako barianteak sartuta daude: Erabilera pribatuko garajetzat hartuko dira jabeek edo berauek zuzenean baimendutako pertsonak erabiltzen dituztenak; eta erabilera publikoko garajetzat hartuko dira publikoak, oro har, erabili ahal izango dituenak (sarbide libreko baldintzapean, dohainik nahiz kostu jakinean).

Erabilera honen barruan —erabilera lagungarri gisa— komunitateak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk sarturik daude, hala nola ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa azkarrak egiten dituzten tailerrak; aitzitik, erregai-hornidura-unitateak, hornitegiak eta beste konponketa-tailer mota batzuk erabilera honetatik kanpo geratuko dira.

Garaje- eta aparkaleku-erabilera, izaera orokorraz, egoitza- industria- hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioak erabilerean erabilera lagungarritzat joko dira; baina, kasu horretan, dagokion lurzatiaren garatu beharrek aparkaleku- edo garaje-kopuru maximoa egokitu beharko da zerbitzu ematen dion erabilera nagusiaren dotazio beharrezanetara, berauek gainditu ezin dituelarik.

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

De igual forma, se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma, en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante, y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m<sup>2</sup>. que obtengan la correspondiente autorización del Dto. Foral competente en materia de Agricultura.

##### 5. USOS DE COMUNICACIONES

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal.
- Uso de circulación en bicicleta.
- Uso ferroviario.

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

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

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

- Categoría 1.ª: < 400 m<sup>2</sup>(t).
- Categoría 2.ª: > 400 m<sup>2</sup>(t).

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

Este uso comprende, como usos auxiliares, los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y los talleres de reparación rápida; por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio, y otros tipos de talleres de reparación.

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

Trenbide-erabileraren barruan burdinbideak eta tren-geltokia sartuko dira, baita dagozkion erabilera lagungarriak ere.

## 6. ESPAZIO LIBREEN ERABILERA

Espazio libreen erabilera esparru publikoko eta sarbide libreko espazioei bereziki dagokiena da, eta herritarren aisialdi eta olgetarako eskainita daude. Eraikuntza-garapenak, salbuespenak salbuespen, erabilera horretatik kanpo geratzen dira, hala nola «Komunikabide» sareen elementuen ezarpena —errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk.

Ondoko modalitateak bereizten dira:

- Hiriko espazio libreen erabilera.
- Landako espazio libreen erabilera.
- Lurraldeko elementuen erabilera.

### A) Hiriko espazio libreen erabilera.

Espazio libreen erabilera hiri-eremuan kokaturiko gune ez-erakigarri bereziki dagokiena da; herritarren aisialdi eta olgetarako eta zuhaitz eta landare-landaketetarako eskainita daude, esaterako: Plazak eta enparantzak, oinezkoentzako lekuak, jolastokiak, ibilbideak, lorategi eta parkeak; hala nola eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko zeregina dutenak, edota duten egoitza-izaeragatik eraikigarriak ez diren espazioena.

Halaber, bertan sartuta egongo dira lorazaintza-mantenimendurako erabilera lagungarriak —makineria, lanabesak, materialak eta antzeko beste batzuk— eta erabiltzaileentzako zerbitzu-erabilerak —komun publikoak eta antzeko beste batzuk, kasu.

Edozein modutan ere, hiriko espazio libreen erabilerak oinarriko zerbitzu-izaera izango du eta erabilera globaleko zona guzti-guztietan zuzenean baimendutzat joko da, hori espreski adierazteko premiarik ez dagoelarik.

### B) Landako espazio libreen erabilera.

Landako espazio libreen erabilera eremu publikoko lurri dagokiena da, landa-ingurune herritarren aisialdi eta olgetarako eskainita.

### C) Lurraldeko elementuen erabilera.

Lurraldeko elementuen erabilera lurraldeko elementu naturalei dagokiena da, izaera hori giza-jardueren eraginaren gainetik nagusi izanik; esaterako: Mendi-gainak eta mendi altuetako zonak, natura interesgarria duten lekuak eta beste batzuk, jarduera produktibo bati edota beste giza-erabilera mota garrantzitsu bati lotu gabe.

## 7. EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO ERABILERAK

Ekipamendu komunitarioak erabilerak herritarrei zerbitzu ematen dietenak dira, erakunde publikoek zein pribatuek burutuak diru-irabaziak lortzeko asmorik gabe.

Zentzu horretan, erakunde pribatu baten jarduera jakina ekipamendu komunitariotzat jo ahal izango du Udaletxeak, eta horretarako, hainbat alderdi izango ditu kontuan, batez ere jarduera horren «laguntza», «zerbitzu publiko» eta «irabazi-asmorik eza» izaeraren balorazioa.

Irabazi-asmoa dagoela iritziz gero, hirugarren sektoreko erabileratzat edo, kasuan kasu, egoitza-erabileratzat joko da.

Ekipamendu komunitarioak erabilera mota hauek ezarzen dira:

- Irakaskuntza-ekipamendurako erabilera.
- Kirol ekipamendurako erabilera.
- Erakunde-ekipamendurako erabilera.
- Osasun-ekipamendurako erabilera.
- Sorospen-ekipamendurako erabilera.

— El uso ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación, así como los usos auxiliares correspondientes.

## 6. USOS DE ESPACIOS LIBRES

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

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

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

### A) Uso de espacios libres urbanos.

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

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

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

### B) Uso de espacios libre rurales.

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

### C) Uso de elementos territoriales.

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

## 7. USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

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

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

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

Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sanitario.
- Uso de equipamiento asistencial.

- Gizarte- eta kultur ekipamendurako erabilera.
- Gizarte eta aisialdi-ekipamendurako erabilera.
- Erljio-ekipamendurako erabilera.
- Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilera / Anitza.

A) Irakaskuntza-ekipamendurako erabilera.

Irakaskuntza-ekipamendurako erabileraren barruan irakaskuntza mota guztiak sarturik daude, bai titulartasun publiko-koak bai titulartasun pribatukoak, hala nola berez dagozkien erabilera lagungarriak.

B) Kirol ekipamendurako erabilera.

Kirol ekipamendurako erabileraren barruan kirol jarduera eta kultura fisiko mota guztiak sarturik daude, hala nola horien irakaskuntza ere, bai eraikinetan bai horretarako egokituriko espazio libreetan; berez dagozkion erabilera lagungarriak ere hor barruan sartzen dira, diru-irabaziak lortzeko asmorik ez badago.

C) Erakunde-ekipamendurako erabilera.

Erakunde-ekipamendurako erabileraren barruan izaera publikoko erakunde- eta administrazio-erabilerak sarturik daude; horien artean, berez dagozkien erabilera lagungarriak eta beste erabilera batzuen aldamenekotasunagatik edota hurbiltasunagatik bateraezintasunik sortzen ez duten polizia-etxeak eta postetxeak ere egongo dira.

D) Osasun ekipamendurako erabilera.

Horra zer dagoen sarturik osasun-ekipamendurako erabileraren barruan: Gaixoei tratamendu eta ostatu ematea ospitale, ambulatorio, klinika, kontsultategi eta antzekoetan.

E) Sorospen-ekipamendurako erabilera.

Sorospen-ekipamendurako erabileraren barruan, besteak beste, herriko sektore babesgabei ematen zaizkien alojamen-dua eta sorospena sarturik daude, esaterako, zahar-etxeak eta zahartegiak.

F) Gizarte- eta kultur ekipamendurako erabilera.

Gizarte- eta kultur-ekipamendurako erabileraren barruan, kultura eta arte-sorkuntza sustatzeko jarduerak sarturik daude, besteak beste: Liburutegiak, museoak, erakusketa-aretoak, hitzaldi- edo biltzar-aretoak, musika-auditorioak eta beste batzuk, diru-irabaziak lortzeko asmorik gabekoak denak.

G) Gizarte- eta atsedeen-ekipamendurako erabilera.

Horra zer dagoen sarturik gizarte- eta atsedeen-ekipamendurako erabileraren barruan: Antzokiak, Eliz atarrietako auzo-etxeak, jolas- eta olgeta-parkeak, eta diru-irabazi-asmorik gabeko beste atsedeen-erabilera batzuk.

H) Erljio-ekipamendurako erabilera.

Elizetan edo erljio-zentroetan garatzen diren kultur- edo erljio-prestakuntza-jarduerak sarturik daude erljio-ekipamendurako erabileraren barruan, hala nola berez dagozkion erabilera lagungarriak.

I) Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilera / Anitza.

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren eta herritar guztiei, oro har, eskainita dauden zerbitzu-erabilerak (izaera anitzeko eta ez espreski administrazio-izaerakoak) sarturik daude zerbitzu publikoen ekipamendurako erabileraren barruan, besteak beste: Suhiltzaileak, polizia, merkatuak, posta, kanposantuak, aterpeak, turismo-kanpalekuak, eta beste batzuk, hala nola berez dagozkien erabilera lagungarriak, Administrazio Publikoko erakundeek garatuta, euren ezaugarri funtzionalengatik bateraezina gerta daitezkeenak beste erabilera batzuk bereziki helburu dituzten zona edo lurzatiekin, eta hargatik araubide espezifiko behar dutenak kasu bakoitzean.

- Uso de equipamiento sociocultural.
- Uso de equipamiento socio-recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos / Diverso.

A) Uso de equipamiento docente.

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

B) Uso de equipamiento deportivo.

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

C) Uso de equipamiento institucional.

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

D) Uso de equipamiento sanitario.

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

E) Uso de equipamiento asistencial.

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

F) Uso de equipamiento socio-cultural.

El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, de carácter no lucrativo.

G) Uso de equipamiento socio-recreativo.

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

H) Uso de equipamiento religioso.

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

I) Uso de equipamiento de servicios públicos / Diverso.

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

Egoitza-, industria- edo hirugarren sektoreko erabilerak nagusi diren erabilera globaleko zonentzat indarreango Plangintza-Arautegiak derrigorrezko dotazioetat jotzen dituen ekipamendu komunitarioak erabilerak izaera orokorreko hartuko dira aipaturiko zona guztietan, nahiz-eta berauek plangintza partziala helburu ez izan —oinarrizko zerbitzu-erabilerak kasu—, eta ondorioz, horiek ezartzeko ez da beharrezkoa izango plangintzan espreski baimenduta egotea.

#### 8. IBAI-IBILGUETAKO ERABILERAK

Isurketetatik edo iturrietatik datozen lurgaineko urak jasozten dituzten ibilgu edo ubide naturalerako erabilerak sarturik daude hor barruan, hala nola horien ertzak eta bazterrak.

#### 9. ZERBITZU-AZPIEGITURETARAKO ERABILERAK

Zerbitzu-azpiegituretarako erabilera mota hauek ezartzen dira:

— Urez hornitzeko azpiegiture-erabilera.

— Hondakin-urak saneatu eta arazteko azpiegiture-erabilera.

— Elektrizitatez hornitzeko azpiegiture-erabilera.

— Telefonía-, telekomunikazio- eta seinaleztapen-azpiegiture-erabilera.

— Erregaiz hornitzeko azpiegiture-erabilera.

A) Urez hornitzeko azpiegiture-erabilera.

Horra zer dagoen sarturik urez hornitzeko azpiegiture-erabileraren barruan: Urtegiak, araztegi-estazioak, hornidurarako bide nagusiak eta biltegiatze eta banaketa-deposituak, hala nola berez dagozkien erabilera lagungarriak eta banaketa-sareak.

B) Hondakin-urak saneatu eta arazteko azpiegiture-erabilera.

Horra zer dagoen sarturik hondakin-urak saneatu eta arazteko azpiegiture-erabileraren barruan: Ura tratatu eta arazteko estazioak eta saneamendu-sareak (euri- eta hondakin-urak jasotzeko kolektoreez osatuta) eta beraien elementu lagungarriak, besteak beste, ponpaketa-estazioak, gainezkabideak eta beste batzuk.

C) Elektrizitatez hornitzeko azpiegiture-erabilera.

Elektrizitatez hornitzeko azpiegiture-erabileraren barruan, energia produzitzeko zentroak sarturik daude, esaterako: Parke eolikoak, banaketa-estazioak eta azpiestazioak, transformazio-zentroak eta aireko eta lurpeko hornidura- eta banaketa-sareak, herriko argiak barne.

D) Telefonía-, telekomunikazio- eta seinaleztapen-azpiegiture-erabilera.

Horra zer dagoen sartuta telefonía-, telekomunikazio- eta seinaleztapen-azpiegiture-erabileraren barruan: Telefonoguneak, irrati- eta telebista-emisore eta zentroak, mota guztietako antenak, eta beste batzuk, hala nola erabilera lagungarriak eta berez dagozkien sareak.

E) Erregaiz hornitzeko azpiegiture-erabilera.

Horra zer egongo den sarturik erregaiz hornitzeko azpiegiture-erabileraren barruan:

— Gasbideak eta jendartean gas-hornidura zuzenean banatzen duten sareak.

— Berauei atxikitako produkzio, tratamendu- eta biltegiatze-instalazioak.

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

#### 8. USOS DE CAUCES FLUVIALES

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

#### 9. USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

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

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

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

— Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

— Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

A) Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

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

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

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

C) Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

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

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

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

E) Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá:

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

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

— Zuzeneko erabiltzaileen erregai-biltegiak; horien artean honako bereizketa egingo da: Petrolioaren deribatu astunen deposituak —gas-olioa edo fuel-olioa—, eta likidoturiko gas-deposituak.

Mota guztietako erregaiak produzitu eta biltegitzeko instalazioak —edozein motatako salmenta helburu dutenak—, industria-erabileratzat joko baitira ondorio guztietarako.

Mota guztietako zerbitzuen banaketa-sareak —ura, saneamendua, argindarra, telefono-sarea, gasa eta beste batzuk—, urez hornitzeko edota hondakin-urak eroateko ponpaketa-estazioak, energia elektrikoa eraldatzeko zentroak eta petrolio, gas-olio edo fuel-olioaren deribatuen deposituak —erabiltzaileari zuzeneko zerbitzua ematen diotenak— oinarritzko zerbitzu-erabileratzat joko dira, eta erabilera globaleko zona guzti-guztietan baimenduta geratzen dira, alderdi hori espreski definitu beharrik izan gabe.

Aitzitik, likidoturiko gas erregarrien deposituak —beste erabilera batzuen lagungarriak—, plangintzak espreski baimendu izan beharko ditu.

Zerbitzu-azpiegitura-sareen elementuak ondoko bi kasutan soil-soilik islatu beharko dira zonifikazioan: Lurzorua modu nagusian okupatu behar dutenean, eta, okupazio horrek beste erabilera batzuk birgainjartzea baztertzeko duenean.

## 2. ATALBURUA. «KALIFIKAZIO GLOBALA»

### 1.3 Art. Kalifikazio globaleko erregimenaren azalpena.

Honako proiektu honetan ordenaturiko eremua Kalifikazio Globalako erregimenaren pean dago, hau da:

— «Kalifikazio Globala» delako 2. atalburu hau eta «II.1 Hirigintza-Interbentzioarako Areei buruzko Arau Partikularren Kalifikazio globala» delako apartadua, biak «B. Hirigintza-Araua» dokumentuarenak.

— «II.2.1 Zonakate Globala (Udalerría)» eta «II.2.2. Zonakate Globala (Hiri-barrutia)» delako planoak, «D. Planoak» dokumentuarenak.

### 1.4 Art. Kalifikazio Globalaren Sistematzatzea.

1. Kalifikazio Globala erabilera globaleko zona mota hauen arabera sistematurik dago:

- A. Egoitza-zonak.
- B. Industria-zonak.
- D. Landa-zonak.
- E. Komunikabideen Sistema Orokorra.
- F. Espazio librearen Sistema Orokorra.
- G. Ekipamendu Komunitarioarako Zonak.
- H. Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra.
- I. Zerbitzu-Azpiegituren Sistema Orokorra.

2. Honako arau hauek ordenaturiko esparruan, erabilera globaleko zonak eta hauek bakoitzean bereizten diren bariantek, zehatz-mehatz ondoko hauek dira:

- A. Egoitza-zonak.
  - A.10. Hirigune historikoaren Egoitza-zona.
  - A.20. Eraikuntza Ireki Intentsiboko Egoitza-zona.
  - A.30. Garapen Baxuko Egoitza-zona.
- B. Industria-Zonak.
  - B.10. Industria-Zona Arrunta.
  - B.20. Industria-Zona Berezia.

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

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

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

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

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

## CAPITULO 2. «CALIFICACION GLOBAL»

### Art. 1.3. Formulación del régimen de Calificación Global.

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

— El presente capítulo 2. «Calificación Global» y el apartado «II.1 Calificación Global de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística», ambos del documento «B. Normas Urbanísticas».

— Los planos «II.2.1 Zonificación Global (Término Municipal)» y «II.2.2. Zonificación Global (Area Urbana)» del documento «D. Planos».

### Art. 1.4. Sistemización de la Calificación Global.

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

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

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

- A. Zonas Residenciales.
  - A.10. Zona Residencial de Casco Histórico.
  - A.20. Zona Residencial de Edificación Abierta Intensiva.
  - A.30. Zona Residencial de Bajo Desarrollo.
- B. Zonas Industriales.
  - B.10. Zona Industrial Común.
  - B.20. Zona Industrial Especial.

- D. Landa-Zonak.
- D.10. Landa-Zona Arrunta.
  - D.20. Babeseko Landa-Zonak.
  - D.210. Babeseko Nekazaritza-Zona.
  - D.220. Interes Geologiko-Geomorfologikoa duten Zonak.
  - D.230. Interes Hidrologikoa/Akuiferoak dituzten Zonak.
  - D.240. Babes Bereziko Zona (Aizkorriko Parke Naturala - Babesturiko Natur Ingurunea).
  - D.250. Babeseko Baso-Zona.
- D.30. Sakabanaturiko Landa-Auzunea.
- E. Komunikabideen Sistema Orokorra.
- E.10. Hiriarteko errepideak.
  - E.20. Toki-errepideak.
  - E.30. Hiri-bide nagusiak.
  - E.40. Landa-bideak.
  - E-50. Bidesare berezia (Bidegorri).
  - E-60. Trenbide-sarea.
- F. Espazio Librean Sistema Orokorra.
- F.10. Hiri-Parkea.
  - F-20. Hiri-Espazio Libreak.
- G. Ekipamendu Komunitarioak Zonak.
- G.10. Ekipamendu komunitarioa.
- H. Ibai-Ibilguen Sistema Orokorra.
- H.10. Ibai-ibilguak.
- I. Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra.
- I.10. Parke Eolikoa.
  - I.20. Gasbidea.
  - I.30. Urez Hornitzeko Depositatuak.
  - I.40. Energia Elektrikorako Azpiestazioa.

3. Hona hemen zerk zehazten dituen eraikuntzaren erregimen orokorra eta zona desberdinen erabilera:

— Hurrengo artikuluan zona horietariko bakoitzerako ezarritako zehaztapenak.

— II.1 Hirigintza-Interbentzioarako Areei buruzko Arau Partikularretako epigrafean ezarritako kalifikazio globalari buruzko zehaztapenak.

*1.5 Art. Eraikuntza-erregimen orokorra eta erabilera globaleko zonen erabilera.*

Izaera orokorraz, beti ulertu behar da, ezen, zehaztapen baten definizioa Areako Hirigintza-Arau Partikular egokiari lotzen zaion bakoitzean, berau espresuki ezarri beharko dela aipaturiko Hirigintza-Arau Partikularreko «II. Hirigintza Erregimen Orokorra» izeneko epigrafean; izan ere, plangintza orokor-mailako zehaztapena izango baitu.

#### A. EGOITZA-ERABILERARAKO ZONAK

##### A.10. Egoitza-Zonak: Hirigune Historikoa.

- Eraikuntza-Erregimena.

Egoitza-asentamendu zaharrez osaturiko zona honek Hirigune Historikoaren hiri-bilbea osatzen du; bertako historia, arkitektura eta kultur balio bereziengatik, babespen- eta zaintza-helburua da nagusi. Hiri-morfologiaren eta arkitektura-tipo-

- D. Zonas Rurales.
- D.10. Zona Rural Común.
  - D.20. Zona Rural de Protección.
  - D.210. Zona Agrícola de Protección.
  - D.220. Zona de Interés Geológico-Geomorfológico.
  - D.230. Zona de Interés Hidrológico-Acuiferos.
  - D.240. Zona de Especial Protección (Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Aizkorri).
  - D.250. Zona Forestal de Protección.
- D.30. Núcleo Rural Diseminado.
- E. Sistema General de Comunicaciones.
- E.10. Carreteras interurbanas.
  - E.20. Carreteras locales.
  - E.30. Vías urbanas principales.
  - E.40. Caminos rurales.
  - E-50. Red de itinerarios especiales (Bidegorri).
  - E-60. Red ferroviaria.
- F. Sistema General de Espacios Libres.
- F.10. Parque Urbano.
  - F-20. Espacios Libres Urbanos.
- G. Zonas de Equipamiento Comunitario.
- G.10. Equipamiento Comunitario.
- H. Sistema General de Cauces Fluviales.
- H.10. Cauces fluviales.
- I. Sistema General de Infraestructuras de servicios.
- I.10. Parque Eólico.
  - I.20. Gaseoducto.
  - I.30. Depósitos de Abastecimiento de Agua.
  - I.40. Subestación de Energía Eléctrica.

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

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

— Las determinaciones de calificación global establecidas en el epígrafe II.1 de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

*Art. 1.5. Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.*

Con carácter general, ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remita a la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el epígrafe «II. Régimen Urbanístico General» de la citada Norma Urbanística Particular, con rango de determinación de planeamiento general.

#### A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

##### A.10. Zona Residencial de Casco Histórico.

- Régimen de Edificación.

Zona configurada por asentamientos residenciales antiguos que constituyen la trama urbana del Casco Histórico, objeto de especial protección y preservación en base a sus especiales valores de interés histórico-arquitectónico y cultural, donde el



logiarenean mantenimendua dela-eta, zaharbertitze-lanek lehentasuna izan behar dute ordezkapen-lanen eta planta berriko lanen aurrean, garrantzi handiko balioa duen ondare eraikiaren eta urbanizatuaren balioa nabarmentzeko.

Aipaturiko eraikuntza-erregimena, 92/05/13an behin-betiko onetsitakoa eta indarrean dagoen «Eskoriatzako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian» ezarritakoa izango da; hala nola, kasuan kasu, geroago izapidetu eta onar litezkeen horri buruzko aldaketak, eta baita «Hirigune Historikoa» 10. Areari dagokion Hirigintza-Arau Partikularretan ezarritakoa ere, aipaturiko Plan Berezia aldatu edo osatzen den kasuetan.

- Erabilera-Erregimena.

Izaera orokorraz, «A.20» zonetan ezarritako erabilera-erregimena ezarri beharko da zona hauetan; 1. kategoriako industria-erabilerak soilik ezarri ahal izatea da mugapen bakarra, «Eskoriatzako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian» eta HIA delako «Hirigune Historikoa» 10. Areako Hirigintza-Arau partikularrean ezarritako mugapen eta xehekaturiko erregulazioaren kalterako izan gabe.

#### A.20. Eraikuntza Intentsiboko Egoitza-Zonak.

- Eraikuntza-Erregimena.

Egoitza-eraikuntzak ezartzea helburu duten zonak; egoitza-eraikuntzak, berriz, dentsitate ertain edo handiko blokeez konfiguraturik daude, antolaera zabalean; eta kasuan kasu, eraiki-gabeko espazio atxikiak eduki ahal izango dituzte; izan ere, «a.20» lurzatietakoa eraikuntza karakteristikokoak dira.

Eraikuntzaren forma arautzen duten oinarrizko baldintzaileak modu osagarrian zehazturik daude Hirigintza-Arau hauetako 1. eta 2. atalburuetako Hirugarren Izenburuan eta «Hirigintza-Interbentziaroko Areei buruzko Arau Partikularretako «II.1 Kalifikazio Globala» apartaduan.

- Erabilera-Erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Egoitza-erabilerak.

— Erabilera onargarriak:

\* «a.20» lurzatietan izaera orokorraz baimenduta daudenak, «Hirigintza-Arau» hauetako «Lurzati Eraikigarrien Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Ordenantza Erregulatzailerak» Hirugarren Izenburuko 2. atalburuko 2. sekzioan eta 1.9 artikuluan ezarritako baldintzetan.

\* Beste espazio eta lurzati batzuetan:

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

Bai dagokion Arau Partikularrean bai xehekaturiko plangintzan, erabilera horiek helburu nagusi dituzten lurzatietan.

— Garajea.

— Ekipamendu komunitarioa.

Errazturiko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

#### A.30. Garapen Baxuko Eraikuntzako Egoitza-Zonak.

- Eraikuntza-Erregimena.

Egoitza-eraikuntzak ezartzea helburu duten zonak; egoitza-eraikuntzak, berriz, dentsitate baxukoak dira eta antolaera irekiko eraikuntzaz konfiguraturik daude. Kasuan kasu, eraiki-gabeko espazio atxikiak eduki ahal izango dituzte; izan ere, «a.20» lurzatietakoa eraikuntza karakteristikokoak dira.

mantenimientu de la morfología urbana y la tipología arquitectónica, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante, han de prevalecer frente a las intervenciones de sustitución y nueva planta.

El régimen de edificación de dicha zona será el establecido en el vigente «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Eskoriatza», definitivamente aprobado con fecha 13/05/92, y las posteriores modificaciones del mismo que, en su caso, fueran tramitadas y aprobadas, así como lo establecido en la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area 10 «Casco Histórico» de las presentes Normas, en aquellos aspectos en que el citado Plan Especial resulta modificado o complementado.

- Régimen de Uso.

Con carácter general, resultará de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las zonas «A.20», con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1.ª, sin perjuicio de las limitaciones, o regulación pormenorizada que se establecen en el «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Eskoriatza» y en la Norma Urbanística particular del Area AIU.10 «Casco Histórico».

#### A.20. Zonas Residenciales de Edificación Intensiva.

- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, configuradas por bloques de densidad media o alta, en disposición abierta, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos, cuyas edificaciones características son las propias de las parcelas «a.20».

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación se definen, complementariamente, en los capítulos 1.º y 2.º del Título Tercero de estas Normas Urbanísticas y en el apartado «II.1 Calificación Global» de las «Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística».

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Usos residenciales.

— Usos admisibles:

\* Los autorizados con carácter general en las parcelas «a.20», en las condiciones que se establecen en el artículo 1.9 y en la sección 2.ª del capítulo 2 del Título Tercero «Ordenanzas reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables» de las presentes «Normas Urbanísticas».

\* En otros espacios y parcelas:

— Usos terciarios.

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

— Garaje.

— Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

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

#### A.30. Zonas Residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.

- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, en baja densidad, configuradas por construcciones en disposición abierta, adosada o aislada, que dispondrán de espacios no edificados anejos, cuyas edificaciones características son las propias de las parcelas «a.30».

Eraikuntzaren forma arautzen duten oinarrizko baldintza-tzaileak modu osagarrian zehazturik daude Hirigintza-Arau hauetako 1. eta 2. atalburuetako Hirugarren Izenburuan eta «Hirigintza-Interbentziarako Areei buruzko Arau Partikularretako «II.1 Kalifikazio Globala» apartaduan.

- Erabilera-Erregimena.

«A.20» zonetarako ezarritako erabilera-erregimena aplikatu beharko da zona hauetan; 1. kategoriako industria-erabilerak soil-soilik finkatu ahal direlarik.

## B. INDUSTRIA-ERABILERARAKO ZONAK

### «B.10. Industria-Zona Arrunta».

- Eraikuntza-Erregimena.

Eraikuntza-zona hauetan industria erabilera da nagusi, eta era horretako jarduerak helburu dituzten eraikuntzaz osatuta daude —funtzionalki eta juridikoki bateratuta edo berezita.

Eraikuntzaren forma arautzen duten oinarrizko baldintza-tzaileak «Hirigintza-Interbentziarako Areei buruzko Arau Partikularretako «II.1 Kalifikazio Globala» epigrafean zehazturik daude.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Industria, kategoria guztietan.

— Erabilera onargarriak:

\* «b» lurzatieta izaera orokorraz baimendutakoak, honako «Hirigintza-Arau» hauetako Hirugarren Izenburuko 3. atalburuan eta 1.9 artikuluan ezarritako baldintzetan.

- \* Beste espazio eta lurzati batzuetan:

— Etxebizitza autonomoak.

Honako Arau hauek onartu baino lehenago, erabilera horrekin jada eraikita zeuden eraikinak baino ez.

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

Bai dagokion Arau Partikularrean bai xehakaturiko plangintzan, erabilera horiek helburu nagusi dituzten lurzatieta.

— Garajea.

— Ekipamendu komunitarioa.

Errazturiko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

### «B.20. Industria-Zona Berezia».

- Eraikuntza-Erregimena.

Eraikuntza-zona hauetan industria-erabilera da nagusi, eta dituzten ezaugarriengatik hiri-eta ingurugiro-kalitate-maila handia eskaintzen duten jarduerak eta erabilerak helburu dituzten eraikuntzaz osaturik daude —eraikuntza hauek, berez, bateagarriak dira hirugarren sektoreko jarduerekin.

Eraikuntzaren forma arautzen duten oinarrizko baldintza-tzaileak «Hirigintza-Interbentziarako Areei buruzko Arau Partikularretako «II.1 Kalifikazio globala» epigrafean zehazturik daude.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Industrialak.

Maila teknologikoa eta jarduerari berez dagozkion ezaugarriak kontuan hartuta, jaulkipen kutsagarriarik ezagatik eta sale-rosgaiak garraiatu eta biltegitartzeko operazioen garrantzia

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación se definen, complementariamente, en los capítulos 1.º y 2.º del Título Tercero de las presentes Normas Urbanísticas y en el apartado «II.1 Calificación Global» de las «Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística».

- Régimen de Uso.

Resultará de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las zonas «A.20», con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1.ª

## B. ZONAS DE USO INDUSTRIAL

### «B.10. Zona Industrial Común».

- Régimen de Edificación.

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

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- \* Industria, en todas sus categorías.

— Usos admisibles:

\* Los autorizados con carácter general en las parcelas «b», en las condiciones que se establecen en el art. 1.9 y en el capítulo 3.º del Título Tercero de las presentes «Normas Urbanísticas».

- \* En otros espacios y parcelas:

— Viviendas autónomas.

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

— Usos terciarios.

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

— Garaje.

— Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

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

### «B.20. Zona Industrial Especial».

- Régimen de Edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a actividades y usos que por sus características permiten mantener un elevado nivel de calidad urbana y ambiental, compatibles con las actividades propiamente terciarias.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- \* Industriales.

En las modalidades y variantes que, en función del nivel tecnológico y de las propias características de la actividad, por la ausencia de emisiones contaminantes y limitada relevancia

eskasagatik, hiri- eta ingurugiro-kalitate-maila handia eskaintzen duten modalitateak eta barianteak, hirugarren sektoreko zerbitzu-jarduerekin berez bateragarriak direnak.

- \* Hirugarren sektorekoak.
  - \* Ekipamendu komunitarioa.
- Erabilera onargarriak:
- \* Egoitza-erabilerak.

Errazturiko erabileren lagungarri-izaerakoak —dagokion Areako Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan arauturiko baldintzetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

#### D. LANDA-ZONAK

«D.10 Landa-Zona Arrunta».

- Eraikuntza-erregimena.

Izaera orokorraz, baimendurik dauden zonak —ordenamendutik kanpo izendatutakoak izan ezik—; eta kasuan kasu, jada existitzen diren eraikuntzak zabaltzeko, hala nola eraikuntza berriak eraikitzeko (baimenduriko landa-erabilerekin edo landa-erabilerarik gabe erabiltzekoak direnak), honako Hirigintza-Arau hauetako Hirugarren Izenburuko 4. eta 5. atalburuetan ezarritako baldintzetan.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Nekazaritza-ustiategiak.
- \* Espazio libreak, landa-espazio libreen modalitatean eta lurralde-elementuen modalitatean.

— Erabilera onargarriak:

- \* Egoitza-erabilerak.

Baimendutako beste erabilera batzuen erabilera lagungarri gisa baimentzen den kasuetan; aurrez baziren eraikuntzetan nahiz eraikuntza berrietan ezarri daitezke.

Erabilera autonomo gisa soil-soilik ezarri ahal izango dira Arau hauek onartu baino lehen baziren etxebizitza-eraikuntzetan.

- \* Nekazaritza-industriak.
- \* Hirugarren sektorekoak.

Hotel-, ostatu-, olgeta-, kirol-, osasun- eta sorospen-modalitateetan, soil-soilik aurrez baziren eraikuntzetan eta baldin-eta landa-ingurunean horiek finkatzea egokia bada eta onura publikoko edo interes sozialeko arrazoiengatik justifikaturik badago.

- \* Erauzketa-erabilerak.

Erakunde eskudunek eman beharreko aurretiazko baimenarekin.

- \* Ekipamendu komunitarioa.

Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin-eta hura bertan finkatzea egoki bada eta onura publikoko edo interes sozialeko arrazoiengatik justifikaturik badago.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak.

Landa-ingurunean horiek finkatzea egoki denean, eta kasuan kasu, onura publikoko edo interes sozialeko arrazoiengatik justifikaturik badago.

de las operaciones de movimiento y almacenamiento de mercancías, permiten un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en su implantación, resultando compatibles con las actividades propiamente terciarias o de servicios.

- \* Terciarios.
  - \* Equipamiento comunitario.
- Usos admisibles:
- \* Residenciales.

Con carácter de auxiliares de los usos propiciados, y en las condiciones reguladas en la correspondiente Norma Particular del Area o planeamiento de desarrollo.

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

#### D. ZONAS RURALES

«D.10. Zona Rural Común».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- \* Explotaciones agrarias.
- \* Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.

— Usos admisibles:

- \* Residenciales.

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

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

- \* Industrias agrarias.
- \* Terciarios.

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

- \* Extractivos.

Previa autorización de los organismos competentes.

- \* Equipamiento comunitario.

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

- \* Infraestructuras de servicios.

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

- \* Interes publikoko eta sozialeko erabilerak.

Dagokion Plan Berezia aurretiaz eta aginduz emanda —entitatez edo izaeraz halakoaren beharrik ez dagoenean salbu—, interes publikoko eta sozialeko erabilerak helburu dituzten eraikuntza berriak finkatzeari ekin ahal izango zaio, besteak beste: Ekipamenduak, lehen aipaturiko hirugarren sektoreko erabilerak, kanpinak edo turismo-kanpalekuak eta beste batzuk, nahitaez landa-ingurunean kokatu beharrekoak.

Plan Bereziak dagozkion probetxamendu-, eraikitze- eta erabilera-baldintza espezifikoak zehaztuko ditu testuinguru horretan, eta etxebizitza lagungarri berri baten ezarpena baimendurik egongo da.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

«D.20. Babeseko Landa-Zonak».

- Eraikuntza-erregimena.

Beren balio agrologiko eta hidrologikoagatik, natur garrantziagatik, paisajeagatik eta ingurugiroagatik, babes erregimen berezia eta aparteko zaintza-erregimena eskatzen dituzten landa-zonak.

Zona hauetan jada existitzen diren eraikuntzen mantentimendua eta eraberritze-lana baimendurik daude, baldin-eta eraikuntzak ordenaziotik kanpo ez badaude; nekazaritza-ustiapena helburu duten egungo eraikuntzak zabaltzeko lanak ere baimendu egingo dira, hala nola eraikuntza berrien ezarpena ere (landa-ingurunearekin bat etortzeaz gain, finkatzen diren zona espezifikoari dagozkion zaintza- eta babes-helburuei zuzen loturik egonez gero).

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Nekazaritza-ustiategiak.

\* Espazio libreak, landak-espazio libreen modalitatean eta lurralde-elementuen modalitatean.

— Erabilera onargarriak:

- \* Egoitza-erabilerak.

Honako Arau hauek onartu aurretik, jada existitzen ziren eraikuntzetan soil-soilik.

- \* Hirugarren sektorekoak.

Hotel-, ostatu-, olgeta-, kirol-, osasun-, sorospen- eta turismo-kanpaleku-modalitateetan, baldin-eta landa-ingurunean horiek finkatzea egoki bada eta onura publikoko edo interes sozialeko arrazoiengatik justifikaturik badago.

Edozein modutan, erabilera horiek soil-soilik finkatu ahal izango dira honako Arau hauek onartu baino lehen jada existitzen ziren eraikuntzetan.

- \* Ekipamendu komunitarioa.

Soil-soilik honako Arau hauek onartu baino lehen jada existitzen ziren eraikuntzetan, landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin-eta hura bertan finkatzea egoki bada eta onura publikoko edo interes sozialeko arrazoiengatik justifikaturik badago.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

Babeseko Nekazaritza-Zonetan nekazaritza-jardueri dagozkien nekazaritza-ustiapen-erabileren ezarpena bultzatuko da abeltzaintza- edo baso-jardueren aurrean; azken horien izaera intentsiboa mugaturik egongo da lurzoru mota honetan egiten diren nekazaritza-jarduerak zaindu eta ustiatzera.

- \* Usos de interés público y social.

Previa y preceptiva formulación del correspondiente Plan Especial, —excepto cuando por su entidad o naturaleza no lo requiera—, podrá procederse a la implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social, como equipamientos, usos terciarios antes mencionados, campings o campamentos de turismo y otros, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural.

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

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

«D.20. Zonas Rurales de Protección».

- Régimen de edificación.

Zonas rurales en las que, por su potencial valor agrológico, hidrológico, interés naturalístico, paisajístico, ambiental u otros, requieren del establecimiento de un régimen específico de protección y preservación de las mismas.

En estas zonas se autoriza el mantenimiento y la reforma de las construcciones existentes, salvo que se encuentren declaradas fuera de ordenación; se autorizará también la ampliación de las construcciones existentes destinadas a explotaciones agrarias, así como la implantación de nuevas construcciones que, además de compatibles con el entorno rural, estén directamente vinculadas a los fines de preservación y protección de la zona específica donde se implantan.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- \* Explotaciones agrarias.

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

— Usos admisibles:

- \* Residenciales.

Exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

- \* Terciarios.

En las modalidades de hoteleros, hostelería, parques recreativos y deportivos, usos sanitarios y asistenciales y campamentos turísticos, cuando su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

En todo caso, esos usos únicamente podrán implantarse en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.

- \* Equipamiento comunitario.

Exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, en las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

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

En las zonas Agrícolas de Protección se propiciará la implantación de los usos de explotación agraria correspondientes a las actividades agrícolas, frente a las actividades ganaderas o forestales, limitándose el carácter intensivo de estos últimos a los fines de preservación y explotación de las actividades agrícolas en este tipo de suelo.

Babeseko Baso-Zonetan ere ez da egokitzen hartuko baso-baliabideak zentzuz ustiatu eta zaintzea helburu ez duen beste edozein erabileraren ezarpena.

Interes Hidrologikoa —Akuiferoak— dituzten zonetan, lurpeko urak kutsatzeko arriskua daukaten isurpenak produzitzen dituzten erabilerak edo jarduerak debekaturik daude; baimengarriak diren erabileren kasuan, beharrezkoa izango da —kutsadura-arriskuari aurre egiteko— neurri zuzentzaileen eraginkortasuna bermatuko duen azterketa hidrologikoa aurkeztea.

Udalerrian, Aizkorri Mendietako lurraldearen barruan sartzen den Babes Bereziko Espazio Natural Interesgarrien barruan dauden lurrei dagokienez, honako erregimen honek aldi baterako izaera izango du, harik-eta multzo moduan Parke Natural izendatu eta Aizkorri Inguruetako Natur Baliabideen Ordenazio-Planari dagokion onespina eman arte, bertan ezarriko baita dagokion erregimena, xehetasunez azalduta.

#### D.30. Sakabanaturiko Landa-Auzunea.

Dagokion eraikuntza- eta erabilera-erregimenaren ezarpena, izapidetu beharreko Plan Berezia egokitu beharko zaio —Legebiltzarreko 5/98 Legearen xedapenei atxikita dagoenez—; Landa-Zona Arruntari dagokion erabilera-erregimenak, berriz, aldi baterako aplikazioa izango du aipaturiko lurzoruan.

#### E. KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA

##### «E.10. Hiriarteko Errepideak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ez dago baimenduta zona hauetan eraikitzea —funtzio-elementuen ezarpena eta errepideei berez dagozkien erabilera lagungarriak helburu dituzten eraikinak izan ezik—, sektorean indarrean dagoen legeriaren arabera.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ibilgailu-zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

\* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak, bide bakoitzarentzat (autopista, autobia edo errepidea) indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera, esaterako: Atsedene eta zerbitzu-guneak, kontserbazio- eta ustiapen-zonak, laguntza-lekuak, hornitegiak, erregaiz hornitzeko unitateak eta antzeko beste batzuk.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestra azpikoak soil-soilik.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

##### «E.20. Toki-Errepideak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ez dago baimenduta zona hauetan eraikitzea —funtzio-elementuen ezarpena eta errepide hauei berez dagozkien erabilera lagungarriak helburu dituzten eraikinak izan ezik—, sektorean indarrean dagoen legeriaren arabera.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

\* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak, bide mota honentzat indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestra azpikoak soil-soilik.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

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

En las zonas de Interés Hidrológico - Acuiferos, se prohíbe la implantación de usos o actividades productoras de vertidos que presenten riesgos de contaminación de las aguas subterráneas, condicionándose en el caso de los usos autorizables a la aportación de un estudio hidrológico que garanticen la efectividad de las medidas correctoras frente al riego de contaminación.

En lo que respecta al suelo comprendido en el Área de Interés Natural de Especial Protección correspondiente al territorio incluido en la Sierra de Aizkorri del término municipal, el presente régimen resultará de aplicación transitoria hasta la declaración del conjunto como Parque Natural y aprobación del correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Área de Aizkorri, donde se establecerá el régimen correspondiente, de forma pormenorizada.

#### D.30. Nucleos Rurales en Diseminado.

El establecimiento del régimen correspondiente de edificación y uso, corresponderá al Plan Especial a tramitar, ajustado a las disposiciones de la Ley 5/98 del Parlamento Vasco, resultando de aplicación transitoria a dicho suelo el régimen de uso correspondiente a la Zona Rural Común.

#### E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

##### «E.10. Carreteras Interurbanas».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

\* Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente para cada tipo de vía —autopista, autovía o carretera—, como áreas de descanso y servicios, áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

\* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

##### «E.20. Carreteras Locales».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

— Usos admisibles:

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

\* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

## «E.30. Hiri Barruko Bide Nagusiak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ez dago baimenduta zona hauetan eraikitzea –baldintza horietan baimenduriko erabilerak helburu dituzten sestra azpiko eraikuntzak eta hiri barruko bideei berez dagozkien sestra-gai-neko funtzio-elementuak izan ezik.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

- \* Aparkamendu publikoa.

— Erabilera onargarriak:

\* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak, esaterako, autobus-geltokiak eta antzeko beste batzuk.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestra azpikoak soil-soilik.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

## «E.40. Landa-Bideak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ez dago baimenduta zona hauetan eraikitzea –horrelako bideei berez dagozkien funtzio-elementuen ezarpena izan ezik–, indarrean dagoen sektoreko legerian ezarritakoaren arabera, eta kasuan kasu, Udal Ordenantzetan ezarritakoari jarraituz.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

- \* Erabilera onargarriak:

- \* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak, sestra azpikoak soil-soilik.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

## «E.50. Bidesare Bereziak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ez dago baimenduta zona hauetan eraikitzea –errazturiko erabileraren erabilera lagungarriak edukiko dituzten eraikinen ezarpena izan ezik–, esaterako, atsedena eta aisialdi-lekuak, eta horrelako bideei berez dagozkien funtzio-elementuak, plangintza bereziak ezartzen dituen terminoetan.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Bizikleten eta oinezkoen zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

- \* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak.

- \* Baso-bide-erabilera.

Urbanizagarria ez den gaur egungo lurzoru-zatietan –baso-ustiapenari dagokion aipaturiko izaera osagarriaz–; izapidetu beharreko Plan Bereziak ezarritakoaren arabera, huraxe arautu eta errazturiko erabilerekin bateratzeko.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

## «E.30. Vías Urbanas Principales».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- \* Circulación rodada y peatonal.

- \* Aparcamiento público

— Usos admisibles:

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

\* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

## «E.40. Caminos Rurales».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada y peatonal.

— Usos admisibles:

- \* Usos auxiliares de los usos propiciados.

\* Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

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

## «E.50. Red de Itinerarios Especiales».

- Régimen de edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los edificios destinados a albergar los usos auxiliares del uso propiciado, como zonas de descanso y esparcimiento, y los elementos funcionales propios de este tipo de vías, en los términos que el planeamiento especial establezca.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación en bicicleta y peatonal.

— Usos admisibles:

- \* Usos auxiliares de los usos propiciados.

- \* Infraestructuras de servicios.

- \* Uso de pista forestal.

En los tramos de suelo no urbanizable actualmente utilizados con dicho carácter auxiliar de la explotación forestal, en los términos que el Plan Especial a tramitar establezca para su regulación normativa y compatibilización con los usos propiciados.

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

## «E.60. Trenbide-Sarea».

- Eraikuntza-erregimena.

Trenbide-erabilerei eta hauei dagozkien beste erabilera lagungarri batzuei loturik, baimenduta dago zona hauetan eraikitzea —aplikatzekoa den sektoreko legeriak ezarriritako baldintzen arabera.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Trenbidea.

— Erabilera onargarriak:

\* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak, trenbide-erabilerarekin parekatuta —indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

## F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

## «F.10. «Hiri Parkea».

- Eraikuntza-erregimena.

Eraikuntza edergarriak eta espazio libreen erabilera lagungarriak helburu dituzten behin-betiko eta behin-behineko eraikuntzak baino ez dira baimentzen, hala nola lurpean jarri beharreko azpiegitura egokien instalazioak.

Horien ordenazio eta garapena Plan Berezi bat izapidetzeari lotuta egonez gero, plan horrek beste eraikuntza batzuk baimendu ahal izango ditu, baldin-eta parkeak berez daukan aisialdi- eta olgeta-erabilerei zuzenean erlazionaturik badaude edota ekipamendu-erabilerei eta hirugarren sektoreko erabilerei —ostalaritza-modalitatearen pean— lotuta badaude; orobat ere baimendu ahal izango du beharrezkotzat jotzen den komunikabide-sareko elementuen ezarpena, esaterako, sarbideak eta aparkaleku publikoak.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Espazio libreen erabilerak, horien lagungarriak barne.

— Erabilera onargarriak:

- \* Merkataritza-erabilerak:

— 1. kategoriakoak, kioskoak eta antzekoak kasu, aldi baterako edo behin-behineko izaeraz.

— 2. kategoriakoak, ostalaritza-modalitatean, Plan Bereziak ezartzen dituen baldintzen arabera.

\* Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Titularitasun publikoa.

Plan Bereziak baimendu ditzakeen ostalaritza txikiko hirugarren sektoreko erabilerak, emate-erregimenean erabiliko dira.

## «F.20. «Hiriko Espazio Libreak».

- Eraikuntza-erregimena.

Eraikuntza edergarriak eta espazio libreen erabilera lagungarriak helburu dituzten behin-betiko eta behin-behineko eraikuntzak soil-soilik baimentzen dira, hala nola lurpean jarri beharreko azpiegitura egokien instalazioak.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Espazio libreen erabilerak, horien erabilera lagungarriak barne.

## «E.60. Red Ferroviaria».

- Régimen de edificación.

Zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos ferroviarios y usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Ferroviario.

— Usos admisibles:

\* Usos auxiliares de los usos propiciados, asimilados al uso ferroviario conforme a la legislación sectorial vigente.

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

## F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

## «F.10. «Parque Urbano».

- Régimen de edificación.

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

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

- Régimen de uso.

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

— Usos admisibles:

- \* Usos comerciales:

— De 1.ª categoría, como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

— De 2.ª categoría, en la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

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

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

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

Los usos terciarios de pequeña hostelería que el Plan Especial pudiera autorizar se ejercerán en régimen de concesión.

## «F.20. «Espacios Libres Urbanos».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

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

— Erabilera onargarriak:

\* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, kioskoak eta antzekoak kasu, aldi baterako edo behin-behineko izaeraz.

\* Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Titulartasun publikoa.

#### G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO SISTEMA OROKORRA

«G.10. Ekipamendu Komunitarioak Zonak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ekipamendu komunitarioak finkatzea helburu duten zonak; «Hirigintza-Arau Partikularrean» —edo, kasuan kasu, dagokion garapen-plangintzan— ezarritako eraikuntza-erregimen bereziaren araberakoak.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak:

— Ekipamendu komunitarioa.

Dagokion «Arau Partikularrean», bai generikoki bai espezi-fikoki, kasuan kasu ezarritako modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

- \* Etxebizitza.

Ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa.

\* Ekipamenduaren edota beroni bateraturiko beste erabilera lagungarri batzuk.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Titulartasun publikoa.

#### H. IBAI-IBILGUEN SISTEMA OROKORRA

- Eraikuntza-erregimena.

Horri buruz indarrean dagoen sektoreko legeriak ontzat ematen dituen eraikuntzak baino ez, baimena duten jabarizonetan.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ibai-ibilguak.

— Erabilera onargarriak: Indarrean dagoen sektoreko legeriak baimendutakoak.

— Debekaturiko erabilerak: Gainerako guztiak.

#### «I. ZERBITZU-AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA»

- Eraikuntza-erregimena.

Dagozkien azpiegituren zerbitzurako dauden eraikuntza eta instalazioak besterik baimenduta ez daukaten zonak, horiek garatuko dituzten Proiektuek edo Plan Bereziek arauturiko baldintzen pean eta dagokion sektoreko legeriak ontzat ematen dituen baldintzen arabera.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Zerbitzu-azpiegiturak.

— Erabilera onargarriak:

Erabilera nagusiaren lagungarriak —horiek konsolidatzen diren baldintzetan—, eta haiek garatuko dituen plangintza berezian baimendutakoak, indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera.

— Debekaturiko erabilerak: Gainerako guztiak.

— Usos admisibles:

\* Usos comerciales de 1.ª categoría, como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

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

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

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

#### G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

«G.10. Zonas de Equipamiento Comunitario».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- \* Equipamiento comunitario.

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

— Usos admisibles:

- \* Vivienda.

Como uso auxiliar del equipamiento.

\* Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

#### H. SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Cauces fluviales.

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

— Usos prohibidos: Todos los demás.

#### «I. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS»

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Infraestructuras de Servicios.

— Usos admisibles:

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

— Usos prohibidos: Todos los demás.



*1.6 Art. Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan onartutako arauzko lotespena eta tolerantziak.*

1. Interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarrituta –kasuan kasu, Udalbatzak ebaluatuko ditu-eta–, Lurzoru Urbanizagarrian formulatu beharreko garapen-plangintzak, Plan Partzialak alegia, hainbat doitze egin ahal izango dizkio, batetik, ordenaturiko erabilera globaleko zonei eta, bestetik, Urbanizagarria ez den Lurzoruaren arteko mugapenari, halako moldez non, kasu bakar batean ere, ez baita aipaturiko zonen azalera gehituko –ezta gutxituko ere– %5etik gorako portzentaian.

Bazterturiko azalerak –aipaturiko bazterketarako beharrezkoa izango da jabe afektatuen onarpen espresua agiri notarial bidez jasotzea– gehitu egingo zaizkio, edozein kasutan, aldameneko Lurzoru Urbanizaezinari dagokion «erabilera globaleko zonari».

Lurzoru Urbanizagarriaren barruan sarturiko Zonen kasuan –horien muga Ibai-Ibilguen Sistema Orokorrak osatzen baitu–, Plangintza Partzialak aipaturiko muga doitu egingo du jabari publiko hidraulikoaren mugabanaketa-lerroari dagokion heinean, Zonak jasango duen gehitze- edo gutxitze-portzentaierlazioa kontuan hartu gabe; bestalde, aipaturiko doitzeak ez du eraginik izango plangintza orokorrak berez duen zehaztapen-mailaren gainean.

2. Lurzoru Urbanizagarrian, xehekaturiko plangintzak egoitza-erabileretarako destinatuko diren erabilera globaleko zonen zati-afekzioak ezarri ahal izango ditu sistema orokorren elementuetan oinarrituta, baldin-eta okupaturiko azalerak mugaturiko zona-azaleraren %10 gainditzen ez badu.

Baldintza horietan, azalduko okupazioak ez du exijituko afektaturiko zonari edo zonei izendatu zaien hirigintza-probetxamendua berriro doitzea.

Era berean, plangintza-exijentziarik gabe baina, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian adostu ahal izango da –aipaturiko portzentaia-eraz azpitik– landa-zonen afekzioa, aipaturiko sistema orokorretan oinarrituta.

3. Aurreko apartaduan azalduko irizpideari buruzko aplikazio espezifiko gisa, adierazitako lurzoru-motetan, funtzio-elementuak edo errepedeen zerbitzurako dauden elementuak finkatu ahal izango dira –hornitegiak, sorospen-lekuak, autobus-geralekuak eta beste hainbat–, hala nola «sistema orokor» hauri atxikitako zerbitzu-elementuak (aipaturiko sistema moduan kalifikaturik dauden kanpoko lurzoruetan), aipaturiko lurzoruetan ezarpen hori espreski baimenduta ez egon arren.

Ondorio horretarako, azalduko elementuen ezarpena sistema orokorretako afekzio-eremuaren zabalpentzat joko da, eta lehen adierazitako mugekin bat etorri beharko du.

Aipaturiko elementuak titulartasun pribatuko irabazi-probetxamendurako elementuak balituzte, eta erabilera globaleko zonarentzat probetxamendu-muga jakin bat –modu zuzen eta espresuan, eta arau-izaeraz– ezarrita balego, orduan konputatu egingo dira honi buruz eginiko kalkuluen ondorioetarako. Erabilerek dotazio-izaera izanez gero, ez da irizpide hau erabiliko, ezta lurzoru publikoetan finkatuko balira ere.

4. Berauen bidez, proposaturiko helburua lortuko dela bermatzen baldin bada, Hiri-Lurzoru eta Lurzoru Urbanizagarrian formulatu beharreko garapen-plangintzak berriz doitu ahal izango du puntualki xehekaturiko ordenazio-izendapenen lurralde-eragina –proiektu honetan plangintza orokor mailaz ezarrita.

*Art. 1.6. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en determinaciones de Calificación Global.*

1. En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo a formular en el Suelo Urbanizable, Plan parcial, podrá introducir ajustes en el límite entre, por un lado, las zonas de uso global ordenadas, y, por otro, el Suelo No Urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%.

Las superficies excluidas, –para dicha exclusión será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados–, se incorporarán en todo caso a la «zona de uso global» correspondiente del Suelo No Urbanizable colindante.

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

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

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

Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento, en el Suelo No Urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

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–, de servicio a estos «sistemas generales» y adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los suelos citados esa implantación no esté expresamente autorizada.

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

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

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

5. Lurzoru Ez-Urbanizagarrian plangintza bereziak eta obra-proiektuek Komunikabideen eta zerbitzu-Azpiegituren sistema orokorretan jasotako elementuen zonifikazioa aldatu ahal izango dute, trazaketan eta elementuen xehetasun-konfigurazioan doitze-lanak egin ahal izateko.

Trenbide zaharraren plataformari buruzko kasu espezifikoari dagokionez —gaur egun, ibilbide berezikoak baita edo bizikleta eta oinezkoen zirkulaziorako funtzionatzen baitu—, planoetan jasota dagoen zonifikazioak orientatzeko baino ez du balio trazaketa-eskema-mailan, gehien-gehiena «errodadura» zona mugaturik baitago —era berean, garatzeko eta doitzeko behar diren babes-zonak eta aldameneko lurzorua zehatz mugatu gabe daude—; zentzu horretan, Plan Bereziari edota izapidetu beharreko Urbanizazio-Proiektuari egokituko zaie udalerriko trazaketa osoan eremua zehatz mugatzea —aldaketa edo zuzenketa puntualak egiteko, Arau hauek aldatzea nahitaezkoa izango ez bada ere.

6. Proiektu honen barruan ezarritako zonakatzeko globalari buruzko doitze-lanak, aurreko epigrafeetan azalduko muga barruan aurkitzen ez badira, Arau Subsidiarioen aldatzailatzat joko dira ondorio guztietarako, eta ezaugarri horiek jasoko dituen txosten batean aurretik formulatzeko exigentzia ekarriko dute ondorioz.

7. Lurzoru Urbanizagarritzat jotako erabilera globaleko zonetan eta Hiri-Lurtzat jotakoetan, espreski halaxe ezarrita dagoenetan, izendaturiko eraikigarritasun-indizea/k zehaztapan erregulatzailetzat hartuko da/dira —ordenaturiko eraikuntza-probetxamendua mugatzeko ondorioetarako.

Aipaturiko eraikuntza-probetxamendua, edozein kasutan, emaitzako zona-azalera adierazitako eraikigarritasun-indizeen produktua izango da —honako artikulua honen aurreko apartatuetan baimendutako zonak mugatzeko doitzeak kasuan kasu eginda.

8. «Hirigintza-Interbentziarako Areei buruzko Arau Partikularrek», erabilera globaleko zonari dagozkion eraikuntza-erregimenarekin eta berezko erabilerekin bat ez datozen eraikuntzak —bertan kokaturikoak— finkatu ahal izango dituzte.

### 3. ATALBURUA. «XEHEKATURIKO KALIFIKAZIOA»

*1.7 Art. Xehekaturiko Kalifikazio-erregimenaren formulazioa.*

1. Hurrengo artikuluan bereizten diren xehekaturiko erabilera zonei dagokien erregimen juridikoa, ondoko zehaztapan guztiak eta horietarako bakoitza aplikatuztik ondorioztatzen dena izango da:

a) Atalburu honexetako 1.9 artikuluan horietako bakoitzarentzat ezarritako eraikuntza-erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

b) «Ordenantza Erregulatzaileak», Dokumentu honexetako «Hirugarren Izenburua. Eraikuntzari eta Lurzori Eraikigarrien Erabilera buruzko Ordenantza Erregulatzaileak» dela-koetan jasota.

c) «Hiri-Lurzorua» sailkapenaren barruan sarturik dauden Hirigintza-Interbentziarako Areen kasuan, Arau Partikularretako «III. Xehekaturiko Kalifikazioa» epigrafean ezarritako zehaztapenak, hain zuzen.

Proiektu honetan planteaturiko zuzeneko aurreikuspen-exekuzioa baimendurik dago horietan guztietan.

d) Lurzoru Urbanizagarria sailkapenaren barruan sarturik dauden Hirigintza-Interbentziarako Zonen kasuan, formulatzeko den garapen-plangintzak ezarriko dituen zehaztapenak.

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.

En el caso específico de la plataforma del antiguo ferrocarril, destinado a la red de itinerarios especiales o carril bici-peatonal, la zonificación contenida en los planos resulta puramente orientativa a nivel de esquema de trazado, limitada en la mayor parte del mismo a la zona de «rodadura», sin delimitación precisa de las zonas de protección y suelo contiguo preciso para su desarrollo y reajuste; en este sentido, corresponderá al Plan Especial y/o Proyecto de Urbanización a tramitar la delimitación precisa del ámbito en todo su trazado en el término municipal, sin que su variación o rectificación puntual constituya necesariamente una modificación de las presentes Normas.

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

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 señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados, en su caso, los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados anteriores del presente artículo.

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

### CAPITULO 3. «CALIFICACION PORMENORIZADA»

*Art.1.7. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.*

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

a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el artículo 1.9 del presente mismo Capítulo.

b) «Ordenanzas Reguladoras», contenidas en el «Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables» de este mismo Documento.

c) En el caso de las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano, las determinaciones establecidas concretamente en el epígrafe «III. Calificación Pormenorizada» de las correspondientes Normas Particulares.

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

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

2. Bai Arau Subsidiario hauen aginduz bai geroko auke-razko zehaztapenez, Lurzoru Urbanizagarrian edota, kasuan kasu, Hiri-Lurzoruan formulatzen den garapen-plangintza aurreko 1.a eta 1.b apartatuetan aipaturiko zehaztapenetara egokitu beharko da.

*1.8 Art. Xehekaturiko Kalifikazioaren Sistematizazioa.*

1. Xehekaturiko kalifikazioa jarraian aipatzen diren xehekaturiko oinarriko erabilera-zonen edo eremuen arabera sistematizaturik dago:

- «a». Egoitza-Lurzatiak.
- «b». Industria-Lurzatiak.
- «c». Hirugarren sektoreko erabileretarako Lurzatiak.
- «e». Komunikabideen Sistemak.
- «f». Espazio Libreak.
- «g». Ekipamendu Komunitariorako Lurzatiak.
- «h». Ibai-ibilguak.
- «i». Zerbitzu-Azpiegiturak.

2. Aurreko epigrafean azaldutako xehekaturiko erabilera-zonak edo eremuak, jarraian zehazten diren barianteen arabera garaturik daude, horietariko bakoitza erabilera- eta eraikuntza-erregimen espezifiko baten bidez karakterizatzen delarik.

- a. Egoitza-Lurzatiak.
  - a.10. Hirigune historikoko Egoitza-Lurzatiak.
  - a.20. Eraikuntza Intentsiboko Egoitza-Lurzatiak.
  - a.30. Garapen baxuko Eraikuntzako Egoitza-Lurzatiak.
- b. Industria-Lurzatiak.
  - b.10. Industria-Lurzati Arruntak.
  - b.20. Industria Bereziko Lurzatiak.
- c. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Lurzatiak.
  - c.10. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Lurzatiak.
- e. Komunikabideen sistemak.
  - e.10. Hiriarteko Errepideak.
  - e.20. Toki-Errepideak.
  - e.30. Hiri-Bideak.
  - e.50. Bidesare Bereziak (Bidegorri).
  - e.60. Aparkamendu edo garajerako lurzatiak.
- f. Espazio Libreak.
  - f.10. Hiri-Parkea.
  - f.20. Hiri-Espazio Libreak.
  - f.30. Hiri-Espazio Arruntak.
- g. Ekipamendu Komunitariorako Lurzatiak.
  - g.10. Ekipamendu Komunitariorako Lurzatiak.
- h. Ibai-Ibilguak.
  - h.10. Ibai-Ibilguak.
- i. Zerbitzu-Azpiegituretarako Lurzatiak.
  - i.10. Zerbitzu-Azpiegituretarako Lurzatiak.

3. Garapen-plangintzak erabilera xehekatuko zona mota-bariante berriak zehaztu ahal izango ditu, berauei esleitutako eraikuntza- eta erabilera-baldintza partikularretan ezarritakoaren arabera.

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

*Art. 1.8. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.*

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

- «a». Parcelas Residenciales.
- «b». Parcelas Industriales.
- «c». Parcelas de Usos Terciarios.
- «e». Sistemas de Comunicaciones.
- «f». Espacios Libres.
- «g». Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- «h». Cauces fluviales.
- «i». Infraestructuras de Servicios.

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

- a. Parcelas Residenciales.
  - a.10. Parcelas Residenciales de Casco Histórico.
  - a.20. Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva.
  - a.30. Parcelas residenciales de Edificación de Bajo Desarrollo.
- b. Parcelas Industriales.
  - b.10. Parcelas Industriales Comunes.
  - b.20. Parcelas de Industria Especial.
- c. Parcelas de Usos Terciarios.
  - c.10. Parcelas de Usos Terciarios.
- e. Sistemas de Comunicaciones.
  - e.10. Carreteras Interurbanas.
  - e.20. Carreteras Locales.
  - e.30. Vías Urbanas.
  - e.50. Red de Itinerarios Especiales (Bidegorri).
  - e.60. Parcelas de aparcamiento o garaje.
- f. Espacios Libres.
  - f.10. Parque Urbano.
  - f.20. Espacios Libres Urbanos.
  - f.30. Espacios Libres Comunes.
- g. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
  - g.10. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- h. Cauces Fluviales.
  - h.10. Cauces Fluviales.
- i. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.
  - i.10. Parcelas de Infraestructuras de Servicios.

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

1.9. Art. Xehekaturiko azpizonetan aplikagarria den eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

Izaera orokorraz, Arau Partikularrei lotzen zaizkien zehaztapenak, kasuan kasu eta espreski, dagokion «Hirigintza-Erregimen Orokorreko» II. apartaduan ezarri beharko direla ulertzen da, eta plangintza orokorreko maila emango zaie.

Xehekaturiko plangintza edo ordenazioari lotzen zaizkionean, berriz, Arau Partikularretako «Xehekaturiko Ordenazio» III. apartaduan zehaztu ahal izango dira, edo, kasuan kasu, xehekaturiko plangintzan, eta arautze-maila horixe emango zaie.

«a» EGOITZA-LURZATIAK

«a.10. Hirigune Historikoko Egoitza-Lurzatiak».

- Eraikuntza-erregimena.

Hirigune historikoaren hiri-bilbea osatzen duten egoitza-asetamendu zaharrez konfiguratutako lurzatiak; historia, arkitektura eta kultur ikuspegiak duten balio berezien garrantzia dela-eta, babes eta zaintza berezia dutenak. Hiri-morfologiari eta tipologia arkitektonikoari eustea nagusitu behar da ordezkapen eta oin berriko interbentzioen aurrean —birgaikuntza-prozesu bidez, balio garrantzitsua duen ondare eraikiari eta urbanizatuari eutsi ahal izateko.

Aipaturiko babes-helburuek ez dute eraikuntza-unitateak —edo horietako zati batzuk— ordezkatzeko aukera baztertzeko ez etortzeagatik, eranskin degradagarria izateagatik edo aurri-egoeran egoteagatik—, ezta partzialki identifikaturiko lurzatiak okupatzea edo kolmatatzea ere, Eskoriatzako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak edota honako Arau hauekiko 10. Areako Arau Partikularrak holaxe xedatzen dutenean.

Aipaturiko lurzatiaren eraikuntza-erregimena, 92/05/13an behin-betiko onetsitakoa eta indarrean dagoen «Eskoriatzako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren» ezarritakoa izango da; hala nola, kasuan kasu, geroago izapidetu eta onar litezkeen horretan aldatzeko, baita «Hirigune Historikoa» 10. Areari dagokion Hirigintza-Arau Partikularretan ezarritakoa ere, aipaturiko Plan Berezia aldatu edo osatzen den kasuetan.

- Erabilera-erregimena.

Izaera orokorraz, «A.20» zonetan ezarritako erabilera-erregimena ezarri beharko da inguruotan; 1. kategoriako industria-erabilera soilik ezarri ahal izatea da mugapen bakarra, «Eskoriatzako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren» eta HIA.10 «Hirigune Historikoa» Areako Hirigintza-Arau partikularrean ezarritako mugapen, doitze edo osaketan kalterako izan gabe.

«a.20. Eraikuntza Intentsiboko Egoitza-Lurzatiak».

- Eraikuntza-Erregimena.

Eraikin exentuek edo alboz-albo adosatuek okupatzen dituzten lurzatiak (edo okupagarriak direnak); sarbide bertikaleko gune komun baten gainean horizontal eta bertikalki pilaturiko etxebizitzak helburu dituztenak, eraikuntza-modulu bat edo batzuk osatuz. Behe-oineko lokalek egoitza-erabilerei loturik ez dauden erabilera izan ditzakete helburu, baina kasu horretan, espazio publikoetatik sarbideak izan beharko dituzte, etxebizitzetako sarbideetatik kanpo egongo direnak.

Eraikuntzek, kasuan kasu, eraiki gabeko espazioak izan ahal izango dituzte erantsita.

Art. 1.9. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

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

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

«a» PARCELAS RESIDENCIALES

«a.10. Parcelas Residenciales de Casco Histórico».

- Régimen de edificación.

Parcelas configuradas por asentamientos residenciales antiguos que constituyen la trama urbana del Casco Histórico, objeto de especial protección y preservación en base a sus especiales valores de interés histórico-arquitectónico y cultural, donde el mantenimiento de la morfología urbana y la tipología arquitectónica, mediante procesos de rehabilitación, para la puesta en valor de su patrimonio edificado y urbanizado de valor relevante, han de prevalecer frente a las intervenciones de sustitución y nueva planta.

Los citados objetivos de protección no excluyen la posibilidad de sustitución de unidades edificatorias, o parte de las mismas, —por resultar discordantes, constituir añadidos degradantes o encontrarse en estado ruinoso—, o la posible ocupación o colmatación de parcelas parcialmente inedicadas, cuando así lo determine el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Eskoriatza, o la Norma Particular del Area 10 de las presentes Normas.

El régimen de edificación de dichas parcelas será en particular el establecido en el vigente «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Eskoriatza», definitivamente aprobado con fecha 13/05/92, y las posteriores modificaciones del mismo que, en su caso, fueran tramitadas y aprobadas, así como lo establecido en la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area 10 «Casco Histórico» de las presentes Normas, en aquellos aspectos en que el citado Plan Especial resulta modificado o complementado.

- Régimen de uso.

Con carácter general, resultará de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las parcelas «a.20», con la limitación de implantación de usos industriales únicamente en su categoría 1.ª, sin perjuicio de las limitaciones, reajustes o complementaciones que se establecen en el «Plan Especial del Casco Histórico de Eskoriatza» y en la Norma Urbanística particular del Area AIU.10 «Casco Histórico».

«a.20. Parcelas Residenciales de Edificación Intensiva».

- Régimen de Edificación.

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

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

Lurzati bakar batean eraikuntza bat baino gehiago kokatu ahal izango da; eta baimenduta egongo da erabilera arrunteko espazio eta elementuekin komunitateak osatzea.

Eraikuntzek izan beharreko profil- eta altuera-baldintzak, dagokion Arau Partikularrean kasuan kasu ezarritakoak izango dira.

Izaera orokorraz —dagokion Arau Partikularrean edota garapen-plangintzan baldintza murriztailegoak hartu ahal izango badira ere—, sestra azpiko bi oin eraikitzeke baimena ematen da.

Baimenduriko gehienezko profil gaintetik ondorioztatzen diren espazioek, izaera orokorraz, etxebizitzan eta azpiko oinetako lokalen erabilera lagungarriak izango dituzte helburu; aipaturiko espazioak azpiko oinean dauden etxebizitzei ezinbestez loturiko egoitza-erabilerei zuzendu ahal izango zaizkie, eta erregistro-unitate zatiezina osatu beharko dute beste horiekin. Kasu honetan, ordea, azalera eraikigarri gisa konputatuko dira, baimenduriko sabai-azalerari buruzko kalkuluaren ondorioetarako.

Eraikuntza lurzatian finkatzeko baldintzak, dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritakoak izango dira.

Eraikuntza arautzeko modua, sestra azpiko oinaren okupazioa barne, honela formulatu egingo da: Edo lurzati ordenantza orokorren bidez, edo haietariko bakoitzarentzat zehazturiko ordenantzaren bidez —dagokion Arau Partikularrean edota xehekaturiko plangintzan definituko den bezala—. Aipaturiko ordenantzak, aurkako adierazpenik izan ezik, xehekapen-azterlanek berez duten arautze-maila berbera izango du; beraz, posible da plangintzako figura honen bidez hura aldatzea.

Okupatzen dituzten eraikinetan ibilgailuentzako sarbidezereginak bete behar dituzten sestra gaineko espazio eraikigabeak izanez gero, dagokion urbanizazio-elementuen ordenazioak bai indarreango legerian bai honako Arau hauetan ezarritako ezaugarriak eta dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

Errazturiko erabilerak eta erabilera onargarriak finkatzeko, Hirigintza-Arau hauetako hirugarren Izenburuko 2. Atalburuko 2. Sekzioan ezarritako baldintzak izan beharko dira kontuan.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Egoitza-erabilerak.

Eraikigabeko espazioetan egoitza-erabileraren lagungarriak diratekeen erabilerak finkatzea baimendurik dago, besteak beste: Sarbideak, aparkamendua, lorategiak, kirol instalazioak, likidoturiko gas-deposituak eta antzekoak.

— Erabilera onargarriak:

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Ondoko modalitate hauek: Bulegoak, ostalaritza, 1. eta 2. kategoriak, goi-mailako ostalaritza-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilera anitzak eta osasun- eta laguntza-erabilerak.

Erabilera horien baimena, kasuan kasu, egoitza-erabilerekin bateratzeko justifikazioak baldintzatuko duela ulertzen da.

Aipaturiko kategorien gaineko merkataritza-erabilerak finkatzeak, espreski aurreikusita egon beharko du dagokion Arau Partikularrean zein Arau hauen garapena formulatzen duen plangintzan.

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

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

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

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

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

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

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

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo 2.º del Título tercero de las presentes Normas Urbanísticas.

— Usos propiciados:

- \* Residenciales.

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

— Usos admisibles:

- \* Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales de 1.ª y 2.ª 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 a formular en desarrollo de las presentes Normas.

\* Industria-erabilerak.

1. kategoria: Etxebizitza-erabilerarekin parekatu-erabilerak gisa.

2. kategoria: Soil-soilik horren ezarpena baimentzen denean dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan.

Salbuespen-izaeraz, eta dagokion Areako Arau Partikularrean espreski baimentzen den guztietan, 3. kategoriako industria-erabilerak finkatu ahal izango dira, aipaturiko Arauan ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan; gainera, halako ezarpenak egin ahal izateko, hartu beharreko neurri zuzentzaileak ere aplikatu beharko dira, dagokion eraikuntzako gainarako etxebizitzetan eta baimenduriko erabileretan gerta litezkeen eragozpen eta gaitzak saihesteko.

\* Garajea.

\* Ekipamendu komunitarioa.

Aldameneko egoitza-erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

«a.30. Garapen Baxuko Egoitza- Lurzatiak».

• Eraikuntza-erregimena.

Lurzati hauetan altxaturiko eraikuntzen tipologia bloke exentu, isolatu edo etxebizitza bakarreko eraikuntza-moduluena —alboz-albo atxikita— izan beharko da; sartzeko, sarbide bertikaleko espazio arruntan bidezko sarrerak izango dituzte; edo bestela, banan-banako eran konfiguraturuta. Edozein kasutan, lorategiak edo atxikitako espazio eraikigabeak edukiko dituzte.

Gehienez jota, eraikin edo eraikuntza-bloke bakarren ezarpena baimentzen da lurzati bakoitzeko; sestra azpiko hainbat bloke pilatzea, ordea, baimendu egiten da —eraikuntza bakarra osatzeko.

Izaera orokorraz, sei etxebizitza gehienez finkatzea baimentzen da lurzati bakoitzeko; eraikuntza-profila, berriz, hiru planta izango da sestra gainetik eta beste bi plantakoa sestra azpitik; hala ere, dagokion Arau Partikularrean baliteke baldintza zorrotzagoak ezartzea, edota horiek gaindituko dituzten eraikuntzak finkatzea.

Izaera orokorraz, baimenduriko gehienezko profil gainetik ondorioztatzen diren espazioek azpiko oinetan dauden etxebizitza eta lokalen erabilera lagungarriak izango dituzte helburu; aipaturiko espazioek azpiko oinean dauden etxebizitzei nahitaez loturiko egoitza-erabilerak izan ahal izango dituzte helburu, eta erregistro-unitate zatiezina osatuko beharko dute beste horiekin. Kasu honetan, ordea, azalera eraikigarri moduan konputatuko dira, baimenduriko sabai-azalerari buruzko kalkularen ondorioetarako.

Eraikuntza lurzatian finkatzeko baldintzak, dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritakoak izango dira.

Eraikuntza arautzeko modua —sestra azpiko oinaren okupazioa barne— honela formulatuko da: Edo lurzatiaren ordenantza orokorren bidez, edo haieratik bakoitzarentzat zehazturiko ordenantzaren bidez (dagokion Arau Partikularrean edo xehekaturiko langintzan definituta dagoenez). Aipaturiko ordenantzak —aurkako adierazpenik egon izan ezik— xehekapen-azterlanek berez duten arautze-maila berbera izango du; beraz, langintzako figura honen bidez aldatu ahal izango da.

\* Industriales.

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

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

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

\* Garaje.

\* Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos

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

«a.30. Parcelas Residenciales de Bajo Desarrollo».

• Régimen de Edificación.

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

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

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

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

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

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

Okupatzen dituzten eraikinetan ibilgailuentzako sarbide-zereginak bete behar dituzten sestra gaineko espazio eraikigabeak baldin badituzte, dagozkion urbanizazio-elementuen ordenazioak bai indarreango legerian bai honako Arau hauetan ezarritako ezaugarriak eta dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

Errazturiko erabilerak eta erabilera onargarriak finkatzeko, Hirigintza-Arau hauetako hirugarren Izenburuko 2. Atalburuko 2. Sekzioan ezarritako baldintzak izan beharko dira kontuan.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Egoitza-erabilerak.

Eraikigabeako espazioetan egoitza-erabileraren lagungarriak diren erabilerak finkatzea baimendu egiten da, besteak beste: Sarbideak, aparkamendua, lorategiak, kirol instalazioak, jolas-eta egonaldi-lekuak, likidoturiko gas-deposituak eta lurzattia okupatzen duten etxebizitzaren izaera pribatuko beste erabilera antzeko batzuk.

— Erabilera onargarriak:

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Ondoko modalitate hauek: Bulegoak, ostalaritza (jaketxe motako ostalaritza-modalitatean soil-soilik), hirugarren sektoreko erabilera anitzak eta osasun- eta laguntza-erabilerak

Erabilera horien baimena, kasuan kasu, egoitza-erabilerekin bateratzeko justifikazioak baldintzatuko duela ulertzen da.

Aipaturiko kategorien gaineko merkataritza-erabileren ezarpenak espreski aurreikusita egon beharko du dagozkion Arau Partikularrean zein Arau hauen garapena formulatzen duen plangintzan.

- \* Industria-erabilerak.

1. kategoria: Etxebizitza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

- \* Garajea.

Erabilera lagungarri gisa, behe-oinean edo sestra-azpian.

- \* Ekipamendu komunitarioa.

Aldameneko egoitza-erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

«b» INDUSTRIA-LURZATIAK

b.10. Industria Arrunteko Lurzatiak.

- Eraikuntza-erregimena.

— Lurzati hauek industria-eraikuntza arruntak finkatzea dute helburu, tipologia intentsibokoak edo isolatukoak izan, eta funtzionalki eta juridikoki enpresa bat edo batzuk osatzea izango dute helburu.

Lurzatiketaren baldintzei dagokienez, hala nola eraikuntzen zatiketa posibleari dagokionez —zatiketa horizontala eta jarduera desberdinen okupazioa barne—, dagozkien Arau Partikularretan ezarritakoa hartuko da kontuan, edo bestela, formulatu beharreko garapen-plangintzari egingo zaio kasu.

— Lurzati bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea eduki beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraikigabeako espazio pribatuetatik zuzenduta —horien jabetza, kasuan kasu, aurrean dituzten lurzatiak edo lokaletako titularrek erdibanatu ahal izango dute elkarrekin—; horrez gain, dagozkion karga eta deskargarako espazioa ere izan beharko du —honako Arau hauetan ezarritako baldintzak bete egin beharko dituztenak.

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

- Régimen de uso.

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la Sección 2.ª del Capítulo 2.º del Título Tercero de las presentes Normas Urbanísticas.

— Usos propiciados:

- \* Residenciales.

En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del residencial, como accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, espacios de juegos y estancia, depósitos de gases licuados, y otros similares de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela.

— Usos admisibles:

- \* Terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, uso de hostelería en la modalidad exclusiva de restaurante, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales

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

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

- \* Industriales.

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

- \* Garaje.

Como uso auxiliar, en planta baja o bajo rasante.

- \* Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales contiguos.

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

«b» PARCELAS INDUSTRIALES

b.10. Parcelas de Industria Común.

- Régimen de Edificación.

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

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

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

— Baimenduriko gehienezko profil eta altuera-baldintzak dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira, Area bakoitzean finkatu beharreko industria motaren ezaugarriak eta funtzio-premiak kontuan hartuta.

— Eraikuntza lurzatian finkatzeko baldintzak, hala nola okupazio- eta erretiro-baldintzak, besteak beste, dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira.

— Eraikuntza arautzeko modua, sestra azpiko oinaren okupazioa barne, honela formulatuko da: Edo lurzatiako ordenantza orokorren bidez, edo haietariko bakoitzarentzat zehazturiko ordenantzaren bidez —dagokion Arau Partikularrean edo xehe-katuriko plangintzan definituta dagoenez.

— Okupatzen dituzten eraikinetan ibilgailuentzako sarbide moduan balio duten sestra gaineko espazio eraikigabeak dituzten lurzatiaren kasuan, dagozkien urbanizazio-elementuen ordenazioak bai indarreango legerian bai honako Arau hauetan ezarritako ezaugarriak eta dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Industria-erabilerak.

— Erabilera onargarriak:

- \* Egoitza-erabilerak.

Lurzatia okupatzen duen industriaren erabilera lagungarri moduan soil-soilik, honi erregistro-bidez loturik egongo baita —gehienez, etxebizitza bat lurzati bakoitzeko.

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak.

— Merkataritza-erabilerak.

— Bulegoak.

Industria erabilerei loturik ez egon arren, kanpotiko jendearen joan-etorria modu garrantzitsuan areagotu dezaketen erabilerak izan ezik.

— Hotel- eta ostatu-erabilerak.

Dagokion Arau Partikularrek zein xehe-katuriko plangintzak espreski baimentzen dutenean.

— Olgeta-erabilerak.

- \* Garajea.

- \* Ekipamendu komunitarioa.

Industria-erabilerei loturik ez dagoen jendetza ugariaren etorrerari bide ematen dioten modalitate guztietan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

b.20. Industria Bereziko Lurzatiak.

- Eraikuntza-erregimena.

— Izaera orokorraz, industria-eraikuntza desberdinak finkatzea helburu duten lurzatiak, euren ezaugarri teknologiko-engatik eta jardueraren beraren ezaugarriengatik, hiri- eta ingurugiro-kalitate-maila handia eskaintzen dutenak; hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak dira.

Lurzati hauetako eraikuntzak bereiziriko erregimen arautzailearekin bat etorri beharko du; dagokion xehe-katuriko erregulazioa, berriz, dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan ezarrita dago, izendatu zaizkion erabilera-baldintza espezifikoaren arabera.

— Baimenduriko gehienezko profil- eta altuera-baldintzak —hala nola eraikuntzak berez dituenak— lurzatian finkatu, lurzati okupatu edo lurzati erretiratzeko, dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira.

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

— Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, como las de ocupación o retiro, entre otras, serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

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

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Industriales.

— Usos admisibles:

- \* Residenciales.

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

- \* Terciarios.

— Comerciales.

— Oficinas.

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

— Hoteleros y hosteleros.

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

— Recreativos.

- \* Garaje.

- \* Equipamiento comunitario.

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

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

b.20. Parcelas de Industria Especial.

- Régimen de Edificación.

— Parcelas destinadas con carácter general a la implantación de edificaciones industriales diversas que, por sus características tecnológicas y las de la propia actividad, permiten un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en la zona, resultando compatibles con los usos terciarios.

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

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



— Eraikuntza arautzeko modua, sestra azpiko oinaren okupazioa barne, honela formulatuko da: Edo lurzatiako ordenantza orokorren bidez, edo haietarik bakoitzarentzat zehazturiko ordenantzaren bidez —dagokion Arau Partikularrean edo xehe-taturiko plangintzan definituta dagoenez.

— Okupatzen dituzten eraikinetan ibilgailuentzako sarbide moduan balio duten sestra gaineko espazio eraikigabeak dituzten lurzatiaren kasuan, dagozkion urbanizazio-elementuen ordenazioak bai indarreango legerian bai honako Arau hauetan ezarritako ezaugarriak eta dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak:

- \* Industria-erabilerak.

Maila teknologikoaren eta jarduerak berez dituen ezaugarrien arabera, jaulkipen kutsagarriak ezagatik eta salerosgaiak garraiatu eta biltegitratzeko operazio-mugimendu eskasengatik, hiri- eta ingurugiro-kalitate-maila handia eskaintzen duten modalitate eta barianteak, zonan baimenduriko hirugarren sektoreko erabilerekin edota zerbitzu-erabilerekin bateragarriak direnak.

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak.

- \* Ekipamendu komunitarioa.

— Erabilera onargarriak:

- \* Etxebizitza.

Lurzatiaren errazturiko erabileraren erabilera lagungarri moduan soil-soilik, erregistro-bidez hari loturiko egongo baita —etxebizitza bat, gehienez, lurzati bakoitzeko.

- \* Garajea.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

#### c.10. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Lurzatiak.

- Eraikuntza-erregimena.

Lurzati hauetako eraikuntzak bereizirik erregimen arau-tzailearekin bat etorri beharko du; horri buruzko araubidea, berriz, dagokion Arau Partikularrean edo, bestela, garapen-plangintzan ezarrita dago, izendatu zaizkion erabilera-baldintza espezifikoaren arabera.

Okupatzen dituzten eraikinetan ibilgailuentzako sarbide moduan balio duten sestra gaineko espazio eraikigabeak dituzten lurzatiaren kasuan, dagozkion urbanizazio-elementuen ordenazioak bai indarreango legerian bai honako Arau hauetan ezarritako ezaugarriak eta dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Hirugarren sektoreko erabilerak.

— Erabilera onargarriak:

- \* Etxebizitza.

Lurzatiaren dagoen hirugarren sektoreko erabileraren erabilera lagungarri moduan soil-soilik, erregistro-bidez hari loturiko egongo baita —etxebizitza bat, gehienez, lurzati bakoitzeko.

- \* Garajea.

- \* Ekipamendu komunitarioa.

Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

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

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

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados:

- \* Industriales.

En las modalidades y variantes que, en función del nivel tecnológico y de las propias características de la actividad, por la ausencia de emisiones contaminantes y limitada relevancia de las operaciones de movimiento y almacenamiento de mercancías, permiten un elevado nivel de calidad urbana y ambiental en su implantación, resultando compatibles con las actividades propiamente terciarias o de servicios autorizadas en la zona.

- \* Terciarios.

- \* Equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

- \* Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de los usos propiciados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

- \* Garaje.

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

#### c.10. Parcelas de Usos Terciarios.

- Régimen de Edificación.

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

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

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Terciarios.

— Usos admisibles:

- \* Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la actividad terciaria existente en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.

- \* Garaje.

- \* Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

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

## e. KOMUNIKABIDEEN SISTEMAK

## e.10. «Hiriarteko Errepideak».

- Eraikuntza-erregimena.

Baztertuta (funtzio-elementuak eta errepideek berez izan ohi dituzten erabilera lagungarriak gordetzea helburu duten eraikinak izan ezik), indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ibilgailu-zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

\* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak, bide mota bakoitzarentzat —autopista, autobia edo errepidea— indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera, esaterako: Atsedenuak eta zerbitzu-guneak, kontserbazio- eta ustiapen-zonak, autobus-geltokiak, pisaketa-baskulak, sorospen-postuak, hornitegiak, erregeiz hornitzeko unitateak eta antzeko beste batzuk.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestra-azpikoak soil-soilik.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Publikoa.

## e.20. «Toki-Errepideak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ez dago baimenduta zona hauetan eraikitzea (funtzio-elementuak eta errepide hauek berez izan ohi dituzten erabilera lagungarriak gordetzea helburu duten eraikinak izan ezik), indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ibilgailu-zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

- \* Oinezkoen zirkulazioa.

\* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak, errepide mota hauentzat indarrean dagoen sektoreko legeriaren arabera.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestra-azpikoak soil-soilik.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Publikoa.

## e.30. «Hiri-Bideak».

- Eraikuntza-erregimena.

Ez dago baimenduta zona hauetan eraikitzea —baldintza horietan baimenduriko erabilerak helburu dituzten sestrazpiko eraikuntzak izan ezik, eta, hiri-bideek berez izan ohi dituzten sestra-gaineko funtzio-elementuak izan ezik.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ibilgailu-zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

- \* Oinezkoen zirkulazioa.

\* Errazturiko erabileren erabilera lagungarriak, esaterako, autobus-geltokiak eta antzeko beste batzuk.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestra-azpikoak soil-soilik.

- \* Aparkamendua.

- \* Garajea.

## e. SISTEMAS DE COMUNICACIONES

## e.10. «Carreteras Interurbanas».

- Régimen de Edificación.

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

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

\* Usos auxiliares de los usos propiciados, conformes a la legislación sectorial vigente para cada tipo de vía —autopista, autovía o carretera—, como áreas de descanso y servicios, áreas de conservación y explotación, paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- \* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

- Régimen de dominio: Público.

## e.20. «Carreteras Locales».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

- \* Circulación peatonal.

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

- \* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

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

- Régimen de dominio: Público.

## e.30. «Vías Urbanas».

- Régimen de edificación.

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

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación rodada.

— Usos admisibles:

- \* Circulación peatonal.

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

- \* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

- \* Aparcamiento.

- \* Garaje.

Sestra-azpian soil-soilik; horien ezarpena xehekaturiko plangintzan espreski zehaztuta ez badago, Xehekapen-Azterlan bat formulatzea exijituko da.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Publikoa.

Titulartasun pribatuko erabileren ezarpena «administrazio-emate»-erregimenaren pean egingo da.

«e.50. Bidesare Bereziak».

- Eraikuntza-erregimena.

Baztertuta (baimenduriko sestra-azpiko eraikuntzak izan ezik —xehekaturiko plangintzak espreski arautu beharko baititu— eta bide hauek berez dituzten eta euren zerbitzurako ohi dituzten sestra-gaineko funtzio-elementuak izan ezik).

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa.

— Erabilera onargarriak:

- \* Hiri-bideen erabilera lagungarriak.
- \* Zerbitzu-azpiegiturak, sestra-azpikoak soil-soilik.

- \* Ibilgailu-zirkulazioa.

Erdibanaturiko bideetan edota oinezkoak/ibilgailuak batera dabilzan bideetan, oinezkoen eta bizikleten zirkulazioak lehen-tasuna izango du.

- \* Garajea.

Sestra-azpian soil-soilik; horien ezarpena xehekaturiko plangintzan espreski zehaztuta ez badago, Xehekapen-Azterlan bat formulatzea exijituko da.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Publikoa.

Titulartasun pribatuko erabileren ezarpena «administrazio-emate»-erregimenaren pean egingo da.

«e.60. Garajerako Lurzatia».

- Eraikuntza-erregimena.

Sestra-azpiko eraikuntza-lurzatiak, lurpeko aparkamendu edo garajea izatea beste helbururik ez dutenak; eraikuntzak bereiziriko erregimen arautzaile bati loturik egon beharko du, dagokion Arau Partikularrean ezarrita dagoen araubidearen arabera, eta izendatu zaizkion erabilera-baldintza espezifikoko kontuan hartuta.

Sestra-gaineko espazio eraikigabeetan, dagozkion urbanizazio-elementuen ordenazioak bai indarreango legerian bai honako Arau hauetan ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Garajea, lurpean soil-soilik.

— Erabilera onargarriak: Erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

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

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

- Régimen de dominio: Público.

La implantación de usos de titularidad privada se realizará en régimen de «concesión administrativa».

«e.50. Red de Itinerarios Especiales».

- Régimen de edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante autorizadas, —las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado—, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de estas vías.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Circulación en peatonal y en bicicleta

— Usos admisibles:

- \* Usos auxiliares de las vías urbanas.
- \* Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

- \* Circulación rodada.

En viales de uso compartido o de «coexistencia» peatonales-vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.

- \* Garaje.

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

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

- Régimen de dominio: Público.

La implantación de usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de «concesión administrativa».

«e.60. Parcela de Garajes».

- Régimen de edificación.

Parcelas de edificación bajo rasante destinadas al uso exclusivo de aparcamiento o garaje en subsuelo, en las que edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

En los espacios no edificados sobre rasante, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplir las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Garaje, exclusivamente en subsuelo.

— Usos admisibles: Usos auxiliares del uso principal.

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

## f. ESPAZIO LIBREAK

## f.10. Hiri Parkea

- Eraikuntza-erregimena.

Espazio libreen erabilera lagungarriak izatea helburu dituzten eraikuntza edergarriak eta behin-betiko edo behin-behineko eraikuntzak baino ez daude baimendurik, hala nola lurpean jarri beharreko dagozkien azpiegiturak.

Horren ordenazio eta garapena Plan Berezi bat izapidetzeari loturik dagoenean, Plan honek Parkeak berez duen olgeta- eta atsedeen-erabilerekin zuzen erlazionaturiko beste eraikuntza batzuk baimentzea ala ez zehaztu ahal izango du, —ekipamendu-erabilerei eta ostalaritza komertzial-modalitateko hirugarren sektoreko erabilerei lotuta egongo direnak—; orobat ere baimendu ahal izango du beharrezkotzat jotzen diren komunikabide-sareko elementuen ezarpena ere (esaterako, sarbideak eta aparkaleku publikoak).

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Espazio libreen erabilerak, berauen erabilera lagungarriak barne.

— Erabilera onargarriak:

— Merkataritza-erabilerak:

\* 1. kategoriakoak, kioskoak eta antzekoak kasu, behin-behineko edo behin-betiko izaeraz.

\* 2. kategoriakoak, ostalaritza-modalitatean, Plan Bereziak zehaztutako baldintzen arabera.

\* Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

- Jabari-erregimena: Titulartasun publikoa.

Plan Bereziak baimendu ditzakeen ostalaritza txikiko hirugarren sektoreko erabilerak emate-erregimenaren arabera erabiliko dira.

## f.20. Hiriko Espazio Libreak.

- Eraikuntza-erregimena.:

Lorategiz edo zuhaitzez hornituriko guneak (esaterako, berdeguneak edo lorategiak), eta batez ere zolaturikoak (esaterako: Jolas-lekuak, ibilbideak eta oinezkoentzako beste zona batzuk), non, izaera orokorraz, eraikitzea bazterturik baitago —baldintza horietan baimenduriko erabilerak helburu dituzten behin-behineko eraikuntzak izan ezik; horrelako eraikuntzen gehieneko profila oin bakarrekoa izango da.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Hiriko espazio libreen erabilerak.

— Erabilera onargarriak:

\* Hirugarren sektoreko erabilerak.

1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta berauei atxikitako beste hirugarren sektoreko erabilera batzuk, behin-behineko izaeraz eta aldi baterako izaera duten ezarpenetan, esaterako, Kioskoetan.

\* Ekipamendua.

Behin-behineko izaeraz, aldi baterako izaera duten ezarpenetan.

— Debekaturiko erabilerak: Aurreko modalitateen barruan sarturik ez daudenak.

## f. ESPACIOS LIBRES

## f.10. Parque Urbano

- Régimen de edificación.

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

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

- Régimen de uso.

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

— Usos admisibles:

— Usos comerciales:

\* De 1.ª categoría, como kioscos y similares, con carácter temporal o provisional.

\* De 2.ª categoría, en la modalidad de hostelería, en las condiciones que determine el Plan Especial.

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

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

- Régimen de dominio: Titularidad pública.

Los usos terciarios de pequeña hostelería que el Plan Especial pudiera autorizar se ejercerán en régimen de concesión.

## f.20. Espacios Libres Urbanos.

- Régimen de Edificación.:

Espacios ajardinados y arbolados, como zonas verdes o jardines, o, mayoritariamente pavimentados, como las áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

— Usos admisibles:

\* Terciarios.

Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal, como los Kioscos.

\* Equipamiento.

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

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

- Jabari-erregimena: Jabari publikoa.

Bertan finkatuko diren hirugarren sektoreko erabilerak administrazio-emate-erregimenaren pean egingo dira.

f.30. Espazio Libre Arruntak.

Horren Eraikuntza-, Jabari- eta Erabilera-Erregimena, azalduko f.20 azpizonei dagokienari atxikita dago.

g.10. Ekipamendu Komunitarioako Lurzatiak.

- Eraikuntza-erregimena.

Lurzati hauetako eraikuntzak bereiziriko erregimen arautzaileari lotuta egon beharko du; horri buruzko erregulazioa, berriz, dagokion Arau Partikularrean edo, bestela, garapen-plangintzan ezarrita dago, izendatu zaizkion erabilera-baldintza espezifikoaren arabera.

Okupatzen dituzten eraikinetan ibilgailuentzako sarbide moduan balio duten sestra gaineko espazio eraikigabeak dituztenean, dagozkien urbanizazio-elementuen ordenazioak hala indarreango legerian nola honako Proiektu honetan ezarritako ezaugarriak eta dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

— Errazturiko erabilerak: Ekipamendu komunitarioako erabilerak.

— Erabilera onargarriak:

- \* Etxebizitza.

Ekipamendurako erabileren erabilera lagungarri gisa soil-soilik (etxebizitza bat).

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Errazturiko erabilerekin bateragarriak eta osagarriak diren modalitateetan.

- \* Garajea.

— Debekaturiko erabilerak: Espreski baimenduta ez dauden guztiak.

- Jabari-erregimena.

Jabari-erregimen orokorra Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.

*1.10 Art. Xehekaturiko Kalifikazioei buruzko zehaztapenetan onartutako arauzko lotespenak eta tolerantziak.*

1. Hirigintza-Arau hauetako «Xehekaturiko Kalifikazioa» delako atalburu honetan eta «Lurzati eraikigarrien eraikuntzari eta erabilerari buruzko Ordenantza Erregulatzailerak» izeneko Hirugarren Izenburuan ezarritako zehaztapenak, oro har, eremu desberdinetako edo xehekaturiko zonetako eraikuntza-, erabilera- eta jabari-oinarrizko erregimena osatzen duten zehaztapenak dira, eta beraz, plangintza orokorrari berez dagokion maila izango dute. Horiek aldatu ahal izateko, beharrezkoa izango da maila horretako espedienteari dagokion formulazioa egitea.

2. Proiektu honetan ezarritako xehekaturiko kalifikazioa duten gainerako zehaztapenek, berauek zehazteko, egokia den hirigintza-tresnari dagokion arau-maila izango dute, esaterako: Garapen-plangintza, Xehekapen-azterlana edo plangintzako proiektu-exekuzioa.

Aldaketak edo osaketak egiteko ondorioetarako, espediente horietan egoki deritzona formulatzeari ekingo zaio, indarrean dagoen legerian eta proiektu honetan bertan ezarritako irizpideen arabera.

3. Xehekapen-Azterlanen bidez alda daitezkeen zehaztapenak.

- Régimen de dominio: Dominio público.

Los usos terciarios que se implanten en los mismos se realizarán en régimen de concesión administrativa.

f.30. Espacios Libres Comunes.

Su Régimen de Edificación, Dominio y Uso resulta asimilado al correspondiente a las subzonas f.20 descritas.

g.10. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

- Régimen de Edificación.

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

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

- Régimen de Uso.

— Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

- \* Vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).

- \* Terciarios.

En las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

- \* Garaje.

— Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

- Régimen de dominio.

El régimen general de dominio será el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

*Art. 1.10. Vinculación normativa y tolerancias en determinaciones de Calificación Pormenorizada.*

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo «Calificación Pormenorizada», y en el Título Tercero. «Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables», de estas Normas Urbanísticas, que constituyen las determinaciones que, en conjunto, configuran el régimen básico de edificación, uso y dominio de los diversos ámbitos o zonas de uso pormenorizado, tendrán el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.

2. El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente proyecto, tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición, como planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle o proyectos de ejecución del planeamiento.

A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de aquél de esos expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo proyecto, se considere adecuado.

3. Determinaciones susceptibles de modificación mediante Estudios de Detalle.

Aurreko atalean azaldutako testuinguruaren barruan, ezarrita dauden xehekaturiko kalifikazioei buruzko zehaztapenak xehekapen-azterlanen bidez aldatu ahal izango dira ondoko kasuetan:

— Lur-azalera berriak bidesareari eta espazio libreei gehitzean. Dena den, inolaz ere ezin da berauentzat ezarritako zonifikazioa aldatu, espazio libre arruntan f.30 azpizonei dagokiena izan ezik —azken hau aldatzea posible bada ere, ezin izango da murriztu.

— Irabazi-asmoak helburu dituzten lurzati eraikigarrientzat ezarritako partzelarioa aldatzean; lehen jarri dugun salbuespen bakarra izan ezik, hau da, zonifikazioa ezin da inolaz ere aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitariorako erabilerak helburu dituzten «lurzatietan» inoizkako azalera gehitzea onartuko da.

— Jarraian aipatzen diren balizko kasuetan eraikuntza-probetxamendua gehitzean —baldin-eta zehaztapen horiei arau-maila handiagoa eman ez bazaie:

\* Ekipamendu komunitariorako lurzati probetxamendua.

\* Irabazi-asmoak helburu dituzten lurzati eraikigarrien sestra-azpiko probetxamendua (baldin-eta erabilera lagungarriak —eta inolaz ere ez erabilera nagusiak— helburu baditu).

Planteaturiko proposamenak norainokoak diren kontuan harturik, Udalak xehekaturiko plangintza-espeditente bat eskatu ahal izango du (horiek aurreko ataletan azalduko baldintzekin bat etorri arren).

Izaera orokorraz, bidesareko eta zerbitzu-azpiegituretako konfigurazio, trazaketa eta sestrak (orokorrak eta lokalak) konpontzeari begira, beren exekuziorako formulatuko diren obra-proiektuen bidez birdoitu ahal izango direla ulertzen da, bai Hirigintza-Arau hauetako 1.6 art.an bai artikulu honexetan ezarritako baldintza orokorren arabera.

## BIGARREN IZENBURUA

### PLANGINTZA-GARAPENAREN ETA EXEKUZIOAREN ERREGIMEN JURIDIKOA

#### 1. ATALBURUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

##### 2.1 Art. Lurzoruaren Sailkapen-Erregimena.

Eskoriatzako udalerrian, ondoan adierazten diren lurzoru motak bereizten dira:

- Hiri-lurzorua.
- Lurzoru Urbanizagarria.
- Lurzoru Urbanizaezina.

Horren mugaketa islaturik dago Arau hauetako D. Planoen Dokumentuan, «II.1.1 Udalerria» eta «II. 1. 2. Hiri-Barrutia» planoetan.

#### 2. ATALBURUA. HIRI-PROBETXAMENDUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ESLEIPENA

##### 2.2 Art. Eraikuntza-probetxamendua erregulatze sistemaziazioa.

##### 1. Irizpide orokorrak.

— Lurzati eraikigarriei esleituriko eraikuntza-probetxamendua modu zuzenean eta espreski —edo baita zeharka ere— zehaztu ahal izango da eraikuntzaren formari buruzko erregulazioaren bitartez.

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:

— 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, a excepción de la correspondiente a las subzonas f.30 de espacios libres comunes, la cual resultará susceptible de modificación, aunque no de disminución.

— Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las «parcelas» destinadas a usos de equipamiento comunitario.

— Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:

\* Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

\* Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

En función del alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquellas se adecúen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

Se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios, generales y locales, podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas tanto en el art. 1.6. de estas Normas Urbanísticas, como en este mismo artículo.

## TITULO SEGUNDO

### REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

#### CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO

##### Art. 2.1. Régimen de Clasificación del Suelo.

En el término municipal de Eskoriatza se diferencian las clases de suelo que se indican a continuación:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los planos «II.1.1 Término Municipal» y «II.1.2 Area Urbana» del Documento D. Planos de las presentes Normas.

#### CAPITULO 2. SISTEMATIZACION Y ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

##### Art. 2.2. Sistematización de la regulación del aprovechamiento edificatorio.

##### 1. Criterios generales.

— El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación.

— Izaera orokorraz, eraikuntza-probetxamenduen zuzeneko erregulazioa sestra-gaineko eraikuntza-probetxamenduen loturik egongo da. Orobat ere, ezarpen-baldintza bereziak ezarzen direnean, sestra-azpiko probetxamenduak modu berean erregulatu ahal izango dira.

— Eraikuntza-probetxamenduen zeharkako erregulazioa soili-soilik onartuko da hiri-lurzorutzat sailkaturiko Zonetan, eta izaera orokorraz, baita sestra-azpiko probetxamenduetan ere. Erregulazio-formula honen erabilera esker, ordea, posible izan beharko da esleituriko eraikuntza-probetxamendua egoki koantifikatzea —datu hori kontuan izan behar den kasu horietan guztietan—, hirigintza-probetxamendua kalkulatzeko xederako.

— Eraikuntza-probetxamendua zeharka zehazten den kasuetan, eraikuntzaren forma erregulatzearen bitartez, oinarriko magnitude erregulatuaren konputua —altuerena eta eraikuntza-profilarena— honako Arau hauetan ezarritako konputu-irizpideen arabera egingo da.

— Zona edo lurzati bati esleituriko eraikuntza-probetxamendua homogeneoak ez diren zehaztuen multzo baten bidez zehazten denean —probetxamendua sabai eraikigarrian edo eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatzeko zehaztuenak—, hauxe ulertuko da: Baimenduriko probetxamendu maximoa aipaturiko zehaztuen gainjarrita aplikatzearen ondorio dela; beraz, murrizagoak diren beste horien multzoak mugatuta utziko du.

— Edozein modutan, hauxe ulertuko da: Sistema orokor edo toki-sistema izaerako dotazio-erabilerak helburu dituzten lurzatiei esleituriko eraikuntza-probetxamenduak, titulartasun publikokoa nahiz pribatukoa izan, ez duela izaera orokorreko plangintza-mailako zehaztuen osatzen.

Kausa aurretik justifikatuz gero, eta proposaturiko ezaugarriak eta eraikuntzen edo zabalkuntzen ahalmena kontuan izanik, Udalak lurzati hauei esleitu zaien eraikuntza-probetxamendua gehitzeko baimena eman dezake —zinez dagoen probetxamenduen %15era bitarteraino—; eraikuntzaren ezarpen-baldintzak erregulatu dituen Xehekapen-Azterlana, berriz, alde aurretik formulatu beharko da —lerrokaduren eta sestren zehaztuen eta ondorioztatzen diren bolumenen ordenazioari dagokien bezainbatean.

Aurreikusitako probetxamendu-gehikuntzak esleituriko probetxamenduen %15 gaindituko balu, Plan Berezi baten formulazioa beharko da.

## 2. Irabaziko probetxamendua.

Hiri-lurzoruan eta Lur Urbanizagarrian, irabaziko probetxamenduen konputuari dagokionez, ondoko irizpideak hartuko dira:

— «a» lurzatiei (egoitza-erabilerakoei), «b» lurzatiei (industria-erabilerakoei) eta «c» lurzatiei (hirugarren sektoreko erabilerakoei) esleituriko eraikuntza-probetxamendua, irabazi izaerako hirigintza-probetxamendutzat joko da.

— Dotazio-erabilerak helburu dituzten lurzatiak eta espazioak —izaera publikokoa nahiz pribatukoak izan—, irabazirik gabeko probetxamendu-izaerakotzat joko dira; honelako kalifikazioa dutenak dira: Komunikabideak, espazio libreak eta ekipamendu komunitario-zentroak, hala nola, kasuan kasu, hauek aurreikusita dauden eraikuntzak.

Horrez gain, lehen azalduko irabaziko erabilerak ere izaera bera izango dute, baldin eta ekipamendu komunitarioak erabilerak helburu badituzte eta dagokion plangintzan holaxe zehaztuta badago.

— La regulación directa del aprovechamiento edificatorio se referirá, con carácter general, a los aprovechamientos edificatorios sobre rasante. De igual forma, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares podrán regularse de ese mismo modo los aprovechamientos bajo rasante.

— La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Áreas clasificadas como suelo urbano, y con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante. La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación del aprovechamiento edificatorio asignado, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

— En los casos en los que el aprovechamiento edificatorio se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas, —alturas y perfil de edificación—, se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en las presentes Normas.

— Cuando el aprovechamiento edificatorio asignado a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas, —aprovechamiento en techo edificable o edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación—, se entenderá que el aprovechamiento máximo autorizado es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

— Se entenderá en todo caso que el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local, ya sean de titularidad pública o privada, no constituye una determinación de planeamiento general.

Previa causa justificada, atendiendo a las características y alcance de las edificaciones o ampliaciones propuestas, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento del aprovechamiento edificatorio asignado a estas parcelas destinadas a usos dotacionales, hasta un 15% del aprovechamiento existente, previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle que regule las condiciones de implantación de la edificación, en lo que respecta a la determinación de sus alineaciones, rasantes y ordenación de los volúmenes resultantes.

Si el incremento de aprovechamiento previsto superase el 15% del aprovechamiento asignado, se requerirá la formulación de un Plan Especial.

## 2. Aprovechamiento lucrativo.

En Suelo Urbano y Urbanizable, a efectos de cómputo del aprovechamiento lucrativo, se adoptarán los siguientes criterios:

— Se considerará como aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas «a», de uso residencial, «b», de uso industrial y «c», de uso terciario.

— Se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público o privado, calificados como sistemas de comunicaciones, espacios libres, centros de equipamiento comunitario, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

Tendrán de igual forma esa consideración los locales situados en las parcelas destinadas a usos lucrativos señaladas anteriormente, que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destinen a usos de equipamiento comunitario.

Izaera orokorraz, irabazizko erabilerak helburu dituzten lurzatieta, aurreikusita dagoen irabazizko probetxamendua bat etorriko da sestra-gainera eraikuntza-probetxamenduekin; ondorio horretarako, ez da sestra-azpiko eraikuntza-probetxamendua aintzat hartuko.

### 3. Eraikuntza-probetxamendua neurtzeko unitateak.

— Izaera orokorraz, bai erabilera globaleko zonetan bai lurzati eraikigarrietan garatu beharreko eraikuntza-probetxamendua, «sabai-azalera eraikigarri»tan neurtu eta azalduko da; horra zer ulertu behar den horretaz: Plantan eraikitako azalera guztien batuketa, espazio eraikiena eta estaliena, hainbat solairu eta plantatan.

— Neurketa-unitate gisa sabai eraikigarriko metro karratua erabiliko da, «m<sup>2</sup>(t)» laburduraren bidez identifikatuta.

— Eremu jakin batean baimendutako eraikuntza-probetxamendua termino absolututan arautu ahal izango da —bertan garatzea baimendurik dagoen sabai eraikigarriko guztizko azalerari buruzko zehaztapena dela medio, edo bestela, duen azalera kontuan hartuta; kasu horretan, esleitu zaion eraikigarritasuna azaldu beharko da, sabai eraikigarriko metro karratutan neurtuta («m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>») eremuari dagokion azalerako metro karratu bakoitzeko).

### 4. Eraikuntza-profila arautzea.

Eraikuntza-profila ondoko sinbologiaren bidez errepresentaturik dago: 2S + IV PA.

Espresioaren lehen osagaiak, baimenduriko sotoko solairukopurua edo sestra-azpiko solairukopurua adierazten du; bigarrenak, berriz, sestra-gainean baimenduriko guztizko solairukopurua adierazten du, eraikuntzako behe-oina barne.

### 2.3 Art. Hirigintza-probetxamendua Hiri-Lurzoruan esleitzeko erregimena.

1. Hirigintza-probetxamendua hiri-lurzoruan esleitzeko erregimena bat etorriko da indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako baldintzekin; lurren jabea —edo Udalari, hala balitz— esleitu beharko zaie, bertan ezarritako irizpideen arabera.

2. Aplikatzekoa den legeriaren arabera, Hiri-lurzoruan esleitu beharreko probetxamendua baliteke bat ez etortzea lurzoru mota honen modalitateekin, batzuk tipifikagarriak baitira «urbanizazioak kontsolidaturiko hiri-lurzoru» gisa eta beste batzuk «finkatu gabeko urbanizazioko hiri-lurzoru» gisa; edo zelan ere, halako kontsiderazioa izango dute:

— Urbanizazioak kontsolidaturiko hiri-lurzorua.

Aipaturiko izaera honela sailkaturiko lurrek izango dute (aurreikusita dagoen eraikuntza-garapenera begira, horien urbanizazioan kontsolidaturiko nahikotasuna eta ezaugarriak kontuan harturik), izaera orokorraz Exekuzio-Unitateen barruan sarturik ez daudenak, baldin-eta aurkakorik ez badago zehaztuta formulatu beharreko garapen-plangintzan edo, kasuan kasu, dagokion Hirigintza-Arau Partikularrean.

— Kontsolidaturiko urbanizaziorik ez daukan hiri-lurzorua.

Holaxe sailkaturiko lurrek izango dute izaera hori, aurreikusita dagoen urbanizazioaren maila eskasa eta ezaugarriak kontuan harturik —hori guztiori ordenazioa eta eraikuntza-garapena osatzeko beharrezkoa den urbanizaziorik lotuta baitago, izaera orokorraz Exekuzio-Unitateen barruan sarturik daudenak—, baldin-eta aurkakorik zehaztuta ez badago Hirigintza-Arau Partikularrean edo formulatu beharreko garapen-plangintzan.

Aipaturiko helburu berbera duten lurrek ere izaera horie izango dute, baldin-eta Arau hauek garatzerakoan, formulatuko den plangintza bat badator Exekuzio-Unitateekin, edota aipatu dugun kontsolidaturiko urbanizaziorik eza nolerebait determinatzen badu.

En las parcelas destinadas a usos lucrativos, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá con carácter general con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento edificatorio bajo rasante.

### 3. Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio.

— Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas edificables se medirá y expresará en «superficie de techo edificable», entendiéndose por tal la suma de las superficies construidas en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas.

— Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura «m<sup>2</sup>(t)».

— El aprovechamiento edificatorio autorizado en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o, alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito «m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>».

### 4. Regulación del perfil de la edificación.

El perfil de edificación, se representa mediante la siguiente simbología: 2S + IV P.

El primer componente de la expresión señala el número de plantas de sótano o bajo rasante autorizadas, en tanto que el segundo señala el número de plantas totales autorizadas sobre rasante, incluida la planta baja de la edificación.

### Art. 2.3. Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano se ajustará a los requisitos previstos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidos en la misma.

2. A los efectos de que, en función de la legislación aplicable, la adjudicación de aprovechamientos en Suelo Urbano pudiera diferir entre las modalidades de este tipo de suelo, tipificables como «suelo urbano consolidado por la urbanización» y «suelo urbano carente de urbanización consolidada», tendrán estas consideraciones:

— Suelo urbano consolidado por la urbanización.

Tendrán esta condición los terrenos clasificados como tales atendiendo a la suficiencia y características de consolidación de su urbanización para el desarrollo edificatorio previsto, con carácter general no incluidos en Unidades de Ejecución, salvo determinación a contrario en el planeamiento de desarrollo a formular, en su caso, o en la Norma Urbanística Particular correspondiente.

— Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

Tendrán esta condición los terrenos clasificados como tales atendiendo al insuficiente grado y características de la urbanización existente en relación a la urbanización precisa para completar la ordenación y el desarrollo edificatorio previsto, incluidos con carácter general en Unidades de Ejecución, salvo especificación a contrario en la Norma Urbanística Particular correspondiente o planeamiento de desarrollo a formular.

Tendrán igualmente esa condición los terrenos que, con idéntico fin al comentado, el planeamiento que se formule en desarrollo de las presentes Normas integre en Unidades de Ejecución o determine dicha carencia de urbanización consolidada.



3. Hiri-lurzoruan mugarrituriko unitateen batezbesteko probetxamendua, zatiketa honetatik ondorioztatuko dena izango da:

— Alde batetik —zaticizuna—, eremu horietariko bakoitzean aurreikusitako irabazizko izaerako hirigintza-probetxamenduaren kopuru osoa; hartarako, lurzatiei esleitu zaien gutzizko eraikuntza-probetxamendua irabazizko probetxamendu-izaera izango du, hau da, xehekatutako kalifikazioaren ondorioetarako, «a» lurzatiak (egoitzak), «b» lurzatiak (industriak) eta «c» lurzatiak (hirugarren sektoreko erabilera) sailkatutakoek; jadanik existitzen diren eraikinei loturiko probetxamendua sailkapen horretatik kanpo geratuko da, baldin-eta horien jabeek ondare bihurtu badute —hala ere, kasuan kasu, plangintzak baimenduko dituen probetxamendu-gehikuntzak konputatu egingo dira.

— Beste alde batetik —zatitzailea—, unitateko lurren gutzizko azalera (zentzu honetan konputagarriak ez direnak izan ezik).

Ildo horretatik, badiren dotazio publikoak helburu dituzten lurak konputatu behar diren ala ez zehazteko, konputuak indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorri beharko du.

4. Kasu bakoitzean aurreikusita dagoen eraikuntza-probetxamendua gehieneko eta gutxieneko izaera du aldi berean —ondorioak jasan behar dituzten jabeen eta Udalaren arteko esleipen- eta banaketaren ondorioetarako.

Zentzu horretan, eremu jakin batean edo lurzati eraikigarri batean gauzatu edo exekutatu nahi den probetxamendua plangintzak baimendutakoa baino txikiagoa denean, lurren jabeari edo jabeei dagokio/ena gainditzen duen gutzizko probetxamendua Udalarari esleitu zaito, batezbesteko probetxamendua edo ereduzko probetxamendua —edo, kasuan kasu, horretxan balio ekonomikoa— aplikatuztik ondorioztatuko dena.

#### 2.4 Art. Hirigintza-probetxamendua Lurzoru Urbanizagarrian esleitzeko erregimena.

1. Hirigintza-probetxamendua Lurzoru Urbanizagarrian esleitzeko erregimena, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako baldintzekin bat etorriko da; eta lurren jabeai, edota Udalarari, esleitu zaito —bertan finkatuta dauden irizpideen arabera.

2. Honako Arau hauek ondoko Banaketa-Areak mugarritzen dituzte: A.R.-I, A.R.-II, A.R.-III, A.R.-IV eta A.R.-V. Hauen guzti hauen muga II.5.1 planoan espezifikaturik dago («Garapen-, Hirigintza-Kudeaketa- eta Exekuzio-Baldintzak»), D. Dokumentuan, Planoak.

Honako Arau hauetan mugaturiko Banaketa-Areetatik bakoitza bat dator Hirigintza-Interbentziorako Area independente batekin; aurreikusitako hirigintza-probetxamenduaren banaketari dagozkion zehaztapenak ondoko taulan adierazita daude.

3. El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano será el que resulte de la división entre:

— Por un lado —dividendo—, la totalidad del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo previsto en cada uno de esos ámbitos; a estos efectos, tendrá el carácter de aprovechamiento lucrativo la totalidad del aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas que a los efectos de calificación pormenorizada se consideran como parcelas «a» residenciales, «b» industriales, y «c» de uso terciario, excluido aquél que, vinculado a las edificaciones existentes, haya sido patrimonializado por los propietarios correspondientes, computándose sin embargo los incrementos de aprovechamiento que, sobre el precedente, el planeamiento en su caso autorice.

— Por otro —divisor—, la superficie total de los terrenos de la unidad, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

4. El aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de máximo y mínimo, a los efectos de su asignación y distribución entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento.

En este sentido, aún cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio o tipo, o, en su caso, el valor económico del mismo.

#### Art. 2.4. Régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbanizable.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbanizable se ajustará a los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose aquél a los propietarios de los terrenos y, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidos en la misma.

2. Las presentes Normas delimitan las siguientes Areas de Reparto: A.R.-I, A.R.-II, A.R.-III, A.R.-IV y A.R.-V, cuya delimitación se especifica en el plano II.5.1 «Condiciones de Desarrollo, Gestión Urbanística y Ejecución», del documento D. Planos.

Cada una de las Areas de Reparto delimitadas en las presentes Normas coinciden con un Area de Intervención Urbanística independiente, señalándose en el cuadro adjunto las determinaciones correspondientes para la distribución del aprovechamiento urbanístico previsto.

### LURZORU URBANIZAGARRIAN MUGATURIKO BANAKETA-ZONETAKO EREDUZKO PROBETXAMENDUARI BURUZKO ZEHAZTAPENA DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO DELIMITADAS EN EL SUELO URBANIZABLE

Banak.- Area	Lurralde-Errefer.	Azalera	Ere.Ezaug.Eraik/ Erab.	Eraik.-Probet. m <sup>2</sup> (t)	Ponderaz. Kofezien.	Hirigin.- Prob.	Ereduzko-Probetx. m <sup>2</sup> (t)u.c./ m <sup>2</sup>
Area de Reparto	Referencia Territorial	Superficie	Tip.Carac.Usa/ Edific	Aprovech.Edificat. m <sup>2</sup> (t)	Coefic. Ponderac.	Aprovech. Urbanist	Aprovech. Tipo m <sup>2</sup> (t)uc/ m <sup>2</sup>
A.R.-I	Kuatruena	51.596	A.30	13.750	1	13.750	0,2665
A.R.-II	Aingeru-Guarda	75.494	B.10	30.200	1	30.200	0,4000
A.R.-III	Esteibar	36.601	B.10	14.650	1	14.650	0,4002
A.R.-IV	Balneario	63.075	B.20	29.695	1	29.695	0,4708
A.R.-V	Elorreta	39.943	A.30	10.665	1	10.665	0,2670

3. Ondorio guztietarako —eta batez ere, jabeen eta Udalaren arteko banaketa- eta esleipen-ondorioetarako— hauxe ulertuko da: Kasu bakoitzean aurreikusita dagoen eraikuntza-probetxamenduak gutxieneko eta gehienezko izaera dituela aldi berean.

Zentzu horretan, eremu jakin batean edo lurzati eraikigarri batean gauzatu edo exekutatu nahi den probetxamendua plangintzak baimendutakoa baino txikiagoa denean, lurren jabeari edo jabeei dagokio/ena gaitzen duen guztizko probetxamendua Udalarari esleituko zaio, batezbesteko probetxamendua edo ereduak probetxamendua —edo, kasuan kasu, horretan balio ekonomikoa— aplikatuz ondorioztatuko dena.

### 3. ATALBURUA. «PLANGINTZAREN GARAPENA»

#### 2.5 Art. Arau Subsidiarioak garatzeko erregimen orokorra.

1. Hiri-Lurzoruetan eta Lurzoru Urbanizagarrietan delimitaturiko Hirigintza-Interbentziorako Areatariko bakoitzean aplikatzekoak diren Arau Subsidiarioak garatzeko erregimenari buruzko zehaztapen erregulatuak, horietariko bakoitzarentzat espezifikoki zehaztuta daude dagokion «Arau Partikular» hauetako «II.2 Garapen- eta Exekuzio-Erregimen Juridikoa» apartaduan.

#### 2. Hiri-lurzorua.

Dagokion xehekaturiko ordenazioa zehazten duen proiektu honetan Hiri-Lurzoru gisa sailkatuta dauden Hirigintza-Interbentziorako Areak Arau Subsidiarioen zuzeneko exekuzio-eremutat joko dira, eta ezarrita dauden ordenazio-aurreikuspenak zuzenean exekutatu dira haietan guztietan.

Aipaturiko Areak zuzeneko exekuziokotzat jotzeak ez du beste formulazio posible batzuen exigentzia baztertzen —eremu osorako edo zati baterako—, besteak beste: Xehekapen-azterlanak, hirigintza-kudeaketari buruzko proiektuak edo urbanizazio-obretarako proiektuak.

#### 3. Lurzoru Urbanizatzeko egokia.

Lurzoru Urbanizatzeko egokitzat sailkatutako lurak direnean, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak gauzatu aurretik, dagokion Plan Partziala formulatu beharko da, behar duen xehekaturiko ordenazioa zehazteko asmoz.

Hala eta guztiz ere, eremu horretan aurreikusitako sistemak garatzeari ekin ahal izango zaio; horretarako, hiru aukera daude: Aipaturiko Plan Partzialaren testuinguruan hori dena lantzea; Plan Berezi bat formulatzea; eta, kasuan kasu, aipaturiko garapena Arau Subsidiarioen zuzeneko exekuzio-eremutat jotzea.

#### 4. Lurzoru Ez-Urbanizagarria.

Lurzoru Ez-Urbanizagarrian, Udalbatzak egoki irizitako garapen-plangintza eta plan bereziak formulatu beharko dira —indarrean dagoen hirigintza-legerian eta honako proiektu honetan ezarritako irizpideen arabera.

Hain zuzen, ondoko Plan Berezien kudeaketa aginduzkoa izango da:

— Bidesare Bereziak Ordenatzeko Plan Berezia (Bidegorri).

Plan Bereziak hartuko duen lurralde-eremua Eskoriatza udalerriri dagokiona baino handiagoa izan ahalko da, trenbide-plataforma zaharrari dagokiona alegia, Debagoieneko Area Funtzionalaren Lurralde-Planak ezarritakoaren arabera.

3. Se entenderá a todos los efectos, y en particular a los de su distribución y asignación entre los propietarios y el Ayuntamiento, que el aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de mínimo y máximo.

En este sentido, aún cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo o medio, o, en su caso, el valor económico del mismo.

### CAPITULO 3. «DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO»

#### Art. 2.5. Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo de las Normas Subsidiarias, aplicables en cada una de las Areas de Intervención Urbanística delimitadas en los Suelos Urbano y Urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas, en el apartado «II.2 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución» de las correspondientes «Normas Particulares».

#### 2. Suelo Urbano.

Las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano en las que el presente proyecto determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las Normas Subsidiarias, y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

La consideración de dichas Areas como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación, para la totalidad o parte de su ámbito, de estudios de detalle, proyectos de gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización.

#### 3. Suelo Urbanizable.

Tratándose de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

No obstante lo citado, el desarrollo de los sistemas generales previstos en ese ámbito, podrá abordarse bien mediante su tratamiento en el contexto del citado Plan Parcial, bien mediante la formulación de un Plan Especial, o, en su caso, mediante su consideración como ámbito de ejecución directa de las Normas Subsidiarias.

#### 4. Suelo No Urbanizable.

En el Suelo No Urbanizable, deberá formularse el planeamiento de desarrollo, planes especiales, que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

En concreto, resultará preceptiva la tramitación de los siguientes Planes Especiales:

— Plan Especial de Ordenación de la Red de Itinerarios Especiales (Bidegorri).

El Plan Especial podrá abarcar un ámbito territorial superior al correspondiente al término municipal de Eskoriatza, referido a la antigua plataforma del ferrocarril, en los términos que establece el Plan Territorial del Area Funcional del Alto Deba.

— Sakabanaturiko Landa-Auzuneak Ordenatzeko Plan Berezia.

Xehekaturiko ordenazioa eta hirigintza-erregimena indarrengo legerian ezarritakoaren arabera aplikatzeari begira, Plan Berezi bat —edo batzuk— formulatu ahal izango d(ri)a udalerriko Landa-Auzune bati, batzuei edo guztiei buruz.

— Aizkorri Parke Naturalaren Baliabideak Ordenatzeko Plan Berezia.

Formulazio hau Eskoriatza udalerriko lurraldea arautzen duen erregulazioari lotuta dago; izan ere, Debagoieneko Area Funtzionalaren Lurralde-Plan Partzialean aurreikusita dagoen Parke Naturalaren mugaketaren barruan sartuta baitago.

Honako proiektu honetan baimendutako interbentzio eta jarduerak zuzenean exekutatu dira, baldin-eta aipaturiko garapen-plangintza formulatzeko beharrik ez badute.

## 2.6 Art. Plangintza Hiri-lurzoruan.

### 1. Plan Bereziak.

Hiri-Lurzoru gisa sailkatuta dauden Hirigintza-Interbentziorako Areetan, hala nola izaera hori bereganatzen duten gainekoetan, egokitzat irizitako plan bereziak formulatu ahal izango dira —ezarrita dagoen xehekaturiko ordenazioa aldatu edota osatzeko asmoz.

Edozein modutan, Plan Berezi horiek bete egin beharko dituzte dagokion Arau Partikularrean kasu bakoitzarentzat ezarrita dauden dotazio-baldintzak.

Horren eremua baliteke eragina jasango duten Hirigintza-Interbentziorako Areekin bat ez etortzea. Kasu horretan, Plan Bereziak aipaturiko aukera ongi justifikatu, zertzelada hori bere titulazioan espreski jaso, eta planteaturiko ordenazio-proposamenak egoki justifikatu beharko ditu —beraren intentsitatea bane—, proiektu honetan ondorio guztietarako ezarri diren zehaztapenen testuinguruaren barruan; halaber, ondorioak jasango dituzten inguruetariko bakoitzean aipaturiko proposamenen eragina zein izango den ere zehaztu beharko du.

Orobat ere bete egin beharko dituzte dagokion Arau Partikularrean kasu bakoitzarentzat ezarrita dauden dotazio-baldintzak.

Egin nahi diren aldaketen lehentasunezko helburua ondorioak jasan dituzten zonak hobetu eta birdotatzea denean, eta ondorioz, jabari eta erabilera publikoko espazio dotazionalak, espazio libreek, bide-sistemak edota ekipamendu komunitario-rako lurzatiek gorakada nabarmena hartzen badute, eta ondorioak jasaten dituen eremuari esleitu zaion irabazizko probetxamenduaren gorakada eragiten ez badute, eta proiektaturiko erabilera berriek sor ditzaketen mota guztietako dotazio-eskarien ebazpena egoki bermatzen badute, posible izango da horiek garatuko dituzten Plan Bereziak formulatzea alde aurretik Arau Subsidiarioen aldatzeko espedienterik izapidetu gabe —ezarrita dauden Hirigintza-Erregimen Orokorrean jasotako zehaztapenatariko baten bat espreski aldatu arren.

### 2. Xehekapen-Azterlanak.

Indarrengo hirigintza-legerian eta proiektu honetan ezarritako mugak eta baldintzak kontuan harturik, eraikuntzen konfigurazio fisikoa edota urbanizazioaren ordenazioa aldatzeak —maila handiagoko plangintza ezarrita dagoenez—, Xehekapen-Azterlanen formulazioa justifikatuko du.

Aipaturiko formulazioa aginduzkoa izango da hainbat kasutan, besteak beste: Bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak —edota erabilera publikoko zortasunak dauzkaten lurzati eraikigarrienak— birdoitu nahi direnean; aipaturiko birdoitzea dela-eta, lurzati horien edo beste batzuen ordenazioa

— Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales Diseminados.

Podrá formularse uno o varios Planes Especiales, referidos a uno, varios o a la totalidad de los Núcleos Rurales del término municipal, a los efectos de regular su ordenación pormenorizada y régimen urbanístico de aplicación conforme a lo dispuesto en la vigente legislación.

— Plan Especial de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Aizkorri.

Se remite a su formulación la regulación normativa del territorio del término municipal de Eskoriatza que se integra dentro de la delimitación de Parque Natural prevista en el Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Alto Deba.

Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento de desarrollo.

## Art. 2.6. Planeamiento en Suelo Urbano.

### 1. Planes Especiales.

En las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano, así como en aquellas otras que adquieran esta condición, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Esos Planes Especiales deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Areas de Intervención Urbanística afectadas. En este caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en el presente proyecto, y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Areas afectadas.

De igual forma deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público, espacios libres, sistema viario, o parcelas de equipamiento comunitario, no incrementen el aprovechamiento lucrativo asignado al ámbito afectado, y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los Planes Especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas.

### 2. Estudios de Detalle.

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u

aldatzen denean; eta ondorioz, garapena bideratzea eragozten denean —plangintzan gainarritakoaren arabera—; hala nola jabari publikoko espazioen ezarriko garajeen sarbide-arrapalak aldatu edota ireki nahi direnean.

Plangintza orokor, partzial edo bereziaren barruan berez sarturik dauden zehaztapenak ezin izango dira plangintza-figura honen bidez zehaztu, baldin-eta maila horretako plangintzaren batean aurretik ezarrita ez baleude.

Beraz, exekuzioa baino lehen plangintza partzial edo berezia formulatzeko obligazioa ezartzen duten Arau Subsidiario hauek ezarrita dauden lurraldeetan ezin izango da inolaz ere aipaturiko exekuziorik formulatu, baldintza hau bete gabe.

Eraikuntzen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa zehaztu edota birdoitzean, maila handiagoko plangintzak ezarritako kalifikazio xehekatua osatu ahal izango dute, edota baita aldatu ere, honako Arau hauetako 1.10. artikulua 3. apartatuan ezarritako kasuetan.

Xehekapen-Azterlanek, berriz, plangintzaren exekuzio-erregimenari (esaterako, kudeaketa-sistemen aplikazioari) eta exekuzio-etapa edo epeei dagozkien erabaki loteslerik ezin izango dute inolaz ere izan; ezta urbanizazio-prozesuaren kostu-finantzaketekiko obligazioei dagozkien zehaztapenik ere, hirigintza-Interbentzio baten ondorioak jasan dituztenen aldetik.

#### 2.7 Art. Plangintza Lurzoru Urbanizatzeko Egokian.

Lurzoru Urbanizatzeko egokian formulatu beharreko garaipen-plangintzak —Plan Partzialak— derrigorrez errespetatu beharko ditu bai hirigintza-erregimen orokorreko zehaztapenak bai Areako Arau Partikularrean ezarritako plangintza orokorreko maila duen xehekaturiko ordenazioarenak, honako Arau hauetako 1.6 artikuluan ezarritako tolerantzien kalterako izan gabe.

Lurzoru mota honetan aurreikusitako plangintza partziala bi urtebeteko epearen barruan gehienez formulatu beharko da, Arau Subsidiario hauek behin-betiko onartzen direnetik hasita.

#### 2.8 Art. Plangintza Lurzoru Ez-Urbanizagarrian.

Indarreango hirigintza-legerian aurreikusitako zenbait helbururen kasuan, eta Arau hauetako 2.20 art.an ezarritako prozeduraren arabera, Udalak Lurzoru Ez-Urbanizagarrian Plan Berezi bat formulatu eta onestea exijitu ahal izango du, jarraian azaltzen diren kasuetan eta ondoko helburuekin:

— Landa-ingurunean kokatu behar diren erabilera publiko edota interes sozialeko eraikuntzak eta instalazioak exekutatzeko, egin nahi denaren entitatea eta izaera beharrezkoa egiten duenean.

— Azpiegitura-elementu berriak egitea (esaterako: Errepi-deak, ibai-ibilguen kanalizazioak, zerbitzu-azpiegiturak), urbanizazio-lanak edota antzeko beste elementu batzuk egitea, plangintzan ez aurreikusita ez justifikatuta daudenak —esaterako, baimendutako beste erabilera batzuen lan osagarri edo lagungarriak.

— Ezarri beharreko erabileren ezaugarri espezifikoek, burutu beharreko garapenaren entitateak, lurraldeko aldakuntza aurreikusgarriak, bide-sistemaren gaineko eraginek eta beste faktore batzuek ordenazio bat aurretik zehaztea aholkatzen badute —jarduketaren hirigintza-sartze egokia eta lurraldeko paisaje-, ingurugiro- eta natur balioen defentsa bermatzeko.

Udal ebazpenak berak zehaztuko du berau formulatzeko ekimena eskatzaileari dagokion ala aukera hori Udalak beretzat gordetzen duen; edozein modutan, Arau Subsidiario hauetan

otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que estas Normas Subsidiarias establecen la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla, en los casos establecidos en el apartado 3 del artículo 1.10. de las presentes Normas.

Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

#### Art. 2.7. Planeamiento en Suelo Urbanizable.

El planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, a formular en el Suelo Urbanizable deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones de régimen urbanístico general como las de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general establecidas en la Norma Particular del Area, sin perjuicio de las tolerancias establecidas en el artículo 1.6 de las presentes Normas.

El planeamiento parcial previsto en esa clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de dos años contados desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

#### Art. 2.8. 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 art. 2.20. 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 que deban de emplazarse en el medio rural, cuando la entidad y naturaleza de lo que se pretenda realizar así lo requiera.

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

— Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá

zehaztutako lurralde-egitura orokor eta organikoko elementuak garatzen dituzten plan bereziak formulatzeko erantzukizuna, inolaz ere ezin izango da partikularren esku utzi.

Indarrean dagoen legeriak ezarritakoaren arabera, aipaturiko plan bereziek —kasuan kasu— ebaluazioari buruzko azterketak eta ingurune-inpaktua zuzentzeari buruzko azterketak egin beharko dituzte.

2.9 Art. *Xehekaturiko plangintzaren eduki material eta dokumentala.*

## 1. PLAN PARTZIAL ETA BEREZIAK

Honako Arau Subsidiario hauek garatzeko izapideturiko plan berezi eta partzialek, ezarrita dagoen Hirigintza-Erregimen Orokorreko zehaztapenekin bat etortzeaz gain, ziurtatu ere egin beharko dute aldameneko lurraldeekin dagoen eremuaren ordenazioa egoki koordinatuta dagoela —urbanizazio-elementuen antolaketari buruzko xehetasunak barne—; eta horretarako, beharrezkoa izanez gero, beren interbentzio-eremua hasieran ezarritako mugaz harantzago hedatu ahal izango dela.

Obligazio hau bereziki kontuan hartu beharko da, proposaturiko ordenazioa aldatzen den kasuetan. Eta hirigintza-kudeaketaren baliabideak aplikatzeko beharrezkoak diren zehaztapenak, proiektuari —edota beharrezkoa izanez gero, beste espediente paralelo batzuei— gehitu egin beharko zaizkio/e, aldameneko eremuetan behin-behineko izaeraz aldatutako urbanizazio-elementuak egoki exekutatuak izango direla bermatu ahal izateko.

Plan bereziek eta lurzatiek, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera berez dagoen edukia finkatzeaz gain, ondoko zehaztapenak ere finkatu beharko dituzte:

— Lagapen-, banakideketa- eta urbanizazio-obligazioak betetzeko epeak zehaztea.

— Dagozkion eraikuntza-lizentziak eskatzea, hala nola proiektaturiko obrak hasi eta amaitzeko epeak zehaztea.

— Dagozkion exekuzio-unitateak, kasuan kasu, mugatzea; exekuzio-unitateen mugaketa hiri-lurzoruan egiten denean, dagokion batezbesteko probetxamendua zehaztuko da.

— Ekimen partikularreko planak.

Honako Arau hauek garatzeko asmoz formulatzen diren ekimen partikularreko plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako baldintzak bete egin beharko dituzte; eta azalduko kasuetan, jarraian finkatzen den ahalmena izango dute:

— Ondorioak jasaten dituzten jabeen zerrenda, hala nola dagokion eraikinean legez bizi diren egoiliar izaera dutenen beste eskubide batzuen titularren zerrenda ere —plangintzaren aurreikuspenen arabera, eraikina utzi beharko dutenena.

Xede horretarako, dagozkion katastro- eta erregistro-datuez gain, benetako jabeen zerrenda depuratua aurkeztu beharko da, ondorioak jasaten dituzten gaur egungo finken planoarekin batera —jabe bakoitzari azaleraztatu eta esleiturikoenak, hain zuzen—, jakinarazpenen ondorioetarako haien helbideen azalpena barne.

Aipaturiko gainerako eskubide-titularren kasuan, aurreko baldintzak ezezik, legezko egoiliar-izaera ere egiaztatu beharko da.

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.

Art. 2.9. *Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.*

## 1. PLANES PARCIALES Y ESPECIALES

Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, además de ajustarse a las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios 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 conforme a lo requerido en la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

— Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

— Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

— Delimitación, en su caso, de las correspondientes unidades de ejecución; cuando la delimitación de unidades de ejecución se realice en suelo urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

— Planes de iniciativa particular.

Los planes especiales y parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo de las presentes Normas, deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

— Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

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

— Egoiliarrek etxean berriro sartzeari dagokionez, dagozkion erantzukin kasuan kasu zehaztea.

— Urbanizatzailearen eta Udalaren, eta haren eta egunen bateko solairu-jabeen artean ezarri beharreko konpromisoak, ondokoari buruzko erreferentzia espresa barne:

— Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean sarturik ez dauden dotazio komunitarioak helburu dituzten eraikinak, kasuan kasu, eraikitzea.

— Egunen bateko eraikuntzen jabeek urbanizazioko zenbait elementu kontserbatzea.

## 2. XEHEKAPEN-AZTERLANAK

Honako Arau hauek edota horiek garatzen dituen xehekatutako plangintzak puntu honi buruz —kasuan kasu— ezartzen dituen mugaketa partikularrez gain eta ordenazio-figura honek berez duen edukia zehazteaz gain, Xehekapen-Azterlanek ondoko zehaztapenak ere zehaztu beharko dituzte:

— Aldez aurretik delimitaturiko exekuzio-unitateekin bat datozen lurralde-eremuen ordenazioa garatu edo doitzten duten Xehekapen-Azterlanek lurzati eraikigarri desberdinei zein hirigintza-probetxamendua esleitu zaien zehaztu beharko dute —erreferentziako xehekatutako plangintzan aski zehaztuta ez balego—; hartarako, aipaturiko xehekatutako plangintzak eta honako Arau hauek puntu honi buruz ezartzen duten arau-markoa kontuan hartu beharko da.

— Horrez gainera, aurreko apartaduan plan berezi eta partzialerako aipatzen diren gainerako zehaztapenak ere gehitu beharko dira —behar-bezalako zehaztasunez aurrez definitu izan ez balira— eta, beharrezkoa balitz, baita hiri-zerbitzuen sareen trazaketei buruzko eskemak eta ezaugarriak ere.

— Partikularrek sustatutako Xehekapen-Azterlanek beren dokumentazioaren barruan sartu egin beharko dute ondorioak jasaten dituzten jabeen identifikazioa, bai eta etxea utzi behar duten legezko egoiliarren identifikazioa ere, ekimen partikularreko plan partzial eta berezietarako ezarrita dauden baldintzen arabera.

## 4. ATALBURUA. «PLANGINTZAREN EXEKUZIOA»

### 2.10 Art. Izaera orokorreko xedapenak.

1. Honako proiektu honetan —hala nola garapenean formulatutako den plangintzan— jasotako aurreikuspenen exekuzioa bat egingo du indarrean dagoen hirigintza-legerian eta aipaturiko plangintzan ezarritakoarekin.

2. Ezarritako hirigintza-aurreikuspenak exekutatzearen ondorioz, eraitsi behar diren eraikinetako legezko egoiliarrek euren etxetik ateratzea aurreikusten den guztietan —horiek denak etxe batean berriz sartzeko eskubidearen ondorioetarako—, indarreango legerian ezarritakoa edukiko da kontuan.

### 2.11 Art. Plangintza Hiri-Lurzoruan exekutatzeko erregimena.

1. Dagozkion exekuzio-eremu eta unitateak eta jarduketak sistema, Hirigintza-Interbentziarako Areei buruzko Arau Partikularretan eta honako Arau hauetako II.5 planoetan mugaturik eta zehazturik daude, kasuan kasu.

Gainera, beharrezkoa dela uste izanez gero, beste exekuzio-unitate batzuk delimitatzeari ere ekingo zaio, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat eginik.

— 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 aquél y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa a:

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

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

## 2. ESTUDIOS DE DETALLE

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso las presentes Normas o el planeamiento pormenorizado que las desarrolle, los Estudios de Detalle definirán las siguientes determinaciones:

— Los Estudios de Detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por las presentes Normas.

— De igual forma, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

— Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

## CAPITULO 4. «EJECUCION DEL PLANEAMIENTO»

### Art. 2.10. Disposiciones de carácter general.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente proyecto, así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado planeamiento.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se estará, a los efectos de derecho de realojo, a lo establecido en la legislación vigente.

### Art. 2.11. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.

1. En las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en los planos II.5 de las presentes Normas se delimitan y definen, en su caso, los ámbitos y las unidades de ejecución y los sistemas de actuación correspondientes.

Además, en el supuesto de que se entienda necesario, se procederá a la delimitación de otras unidades de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.

Baldin-eta aipaturiko Arau Partikularrek beste irizpide batzuk ezartzen ez badituzte, jadanik zedarriturik dauden edo etorkizunean zedarritutako diren exekuzio-unitateetan (konpentsazio-sistemak exekutatu beharrekoetan), Udalarentzako diren oinarri-proiektuen eta estatutuen azalpena eta aurkezpena —kasuan kasu— bi urteko epearen barruan egingo dira gehienez —honako Arau hauek behin-betiko onesten direnetik hasita—; eta konpentsazio-proiektuena, berriz, bi urte eta erdiko epearen barruan.

Lankidetzeta-sistemaren bidezko interbentzioa aurreikusita daukaten exekuzio-unitateen kasuan, dagokion plangintza-espeditentea indarrean sartu bezain laster, lurzatiketeta-espeditentea abian dagoela ulertuko da —indarrean dagoen Kudeaketa-Erregelamenduaren 101 artikulua 1. epigrafearen a) apartaduan ezarritakoaren arabera.

2. Izaera orokorreko edo izaera lokaleko dotazio publikoari esleituriko Hiri-Lurzoru gisa sailkaturiko lurak lortzeko ondorioetarako, indarrean dagoen aipaturiko hirigintza-legerian ezarritakoa beteko da.

Zentzu horretan, exekuzio-unitateen eremuaren barruan sartuta egon ala ez, desjabetzearen bidezko interbentzioa egingo da aipaturiko lurak lortzeko xedez, bai dagozkion Arau Partikularretan jasotako suposamenduetan bai beste baliabiderik espreski zehaztuta ez daukaten gainerako suposamenduetan ere.

3. Hiri-Lurzoru gisa sailkaturiko lurren lurzatiketak bat etorri beharko du indarreango hirigintza-legerian ezarritakoarekin; bertan aurreikusita dagoen espeditentea, berriz, helburu horrekin azalduko da.

#### 2.12 Art. Plangintza Lurzoru Urbanizagarrian exekutatzeko erregimena.

1. Lurzoru Urbanizagarri moduan sailkaturiko Hirigintza-Interbentziorako Areetan ezarritako ordenazio-aurreikuspenen exekuzioak bat etorri beharko du, bai dagozkion Arau hauetako Arau Partikularretan bai bertan azaldu beharreko garapen-plangintzan ezarritakoarekin.

Zentzu horretan, aipaturiko garapen-plangintzak mugarritu egingo du, kasuan kasu, beharrezkotzat jotzen diren exekuzio-unitateak; eta haietariko bakoitzarentzat, dagokion jarduketak sistema zehaztuko du.

2. Aurreko apartaduan ezarritakoaren kalterako izan gabe, izaera orokorreko dotazio publikoari esleituriko lurak lortzeko xedez, indarrean dagoen aipaturiko hirigintza-legerian ezarritakoa bete beharko da; eta honako Arau hauetan jasotako aurreikuspenak aurrera eramateko beharrezkotzat jotz gero, jarduketak desjabetzearen bidez egingo da.

#### 2.13 Art. Plangintza exekutatzeko erregimena Lurzoru Ez-Urbanizagarrian.

1. »Lurzoru Urbanizaezin» moduan sailkaturiko dotazio publikoak helburu dituzten lurak, bai honako Arau hauetan bai plangintzan bai garapenerako formula daitezkeen proiektuetan, izaera orokorraz, desjabetzearen bidez lortu beharko dira.

#### 2. Lurzatiketak Lurzoru Ez-Urbanizagarrian

—Lurzoru Ez-Urbanizagarrian kokaturik dauden finken lurzatiketeta edo bananketek dagokion aurretiazko udal baimena lortu beharko dute, eta honako Arau hauetan —edota garapenerako, kasuan kasu, formula litekeen Plangintza berezian— ezarritako zatiketeta-irizpideekin eta gainerako baldintzekin bat etorri beharko dute; gainera, gutxieneko landaketa-unitatea arautzeari dagokionez, indarrean dagoen sektoreko legerian ezarritakoarekin ere bat etorri beharko du.

Siempre que dichas Normas Particulares no establezcan otros criterios, en las unidades de ejecución a ejecutar por el sistema de compensación ya delimitadas o que se delimiten en el futuro, la formulación y presentación al Ayuntamiento de los proyectos de bases y estatutos, se efectuará en cada caso en el plazo máximo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas, y, en el de dos años y medio las de los proyectos de compensación, debiendo dar cumplimiento a los deberes de equidistribución, cesión de terrenos y aprovechamientos y ejecución de la urbanización en el plazo máximo de cuatro años a partir de la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas.

En aquellas unidades de ejecución en las que se contempla la intervención mediante el sistema de cooperación, el expediente de reparcelación se entenderá iniciado una vez entre en vigor el expediente de planeamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido por el apartado a) del epígrafe 1 del artículo 101 del vigente Reglamento de Gestión.

2. A los efectos de la obtención de terrenos clasificados como suelo urbano y adscritos a dotaciones públicas, de carácter general o local, se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

En ese sentido, independientemente de su inclusión o no en el ámbito de unidades de ejecución, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de dichos terrenos, tanto en los supuestos así establecidos en las Normas Particulares correspondientes como en todos aquellos otros en los que no se determine de forma expresa algún otro mecanismo.

3. La parcelación de terrenos clasificados como suelo urbano se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, formulándose con ese fin el expediente previsto en la misma.

#### Art. 2.12. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbanizable se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de las presentes Normas, como en el planeamiento de desarrollo a formular en las mismas.

En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará, en su caso, las unidades de ejecución que se estimen necesarias y definirá para cada una de ellas el consiguiente sistema de actuación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos adscritos a dotaciones públicas de carácter general se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística, actuándose mediante expropiación cuando así resulte necesario para llevar a cabo las previsiones de las presentes Normas.

#### Art. 2.13. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas en suelo clasificado como «Suelo No Urbanizable», tanto en las presentes Normas como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, se obtendrán, con carácter general, mediante expropiación.

#### 2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

—Las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la previa obtención de la correspondiente licencia municipal, debiendo ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas en las presentes Normas, —o en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo—, además de lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación con la regulación de la unidad mínima de cultivo.

— Zona desberdinetan baimendutako eraikin, erabilera eta jarduerak ezartzeko, Nekazaritza-arloan eskuduna den Foru-Aldundiko Nekazaritza-Sailaren aginduzko baimena izateaz gain, kasu bakoitzean exijitutako gutxieneko lurzatiaren erakarpin-baldintza ere bete beharko da; aipaturiko lurzatia, ondorio guztietarako —erregistroko ondorioetarako barne—, aipaturiko eraikuntzei eta erabilerei lotuta geratuko da.

— Horien helburua edozein izanik ere, proiektu hau onetsi ondoren egin nahi litezkeen bananketek ondoko baldintzak bete eta horietara egokitu beharko dira:

— Nekazaritza ustiatzeko erabilerei loturiko lurzatiak, espazialki etenak diren lurrez konfiguraturik egon ahal izango dira.

— Beste erabilera batzuei loturiko lurzatiek, espazialki jarraia den osotasuna osatu beharko dute; eta bertan lekutu beharko dira, kasuan kasu, dagokion eraikuntza edo instalazioa.

— Baimenduriko erabilera eta eraikuntzak finkatzeko xedez, Arau hauetan eskatzen diren ekarpen gisa gaineraturiko lurzati-azalerako mugen azpiko azalera gutxitzea inplikatzan duten finka-bananketak ezin izango dira aurrera eramán, baldin-eta baldintza horietan bananduriko zatiak aldi berean beste finka batzuekin taldekatzen badira —hortik sor litezkeen finka berriek aipaturiko mugak bete behar dituztelarik.

— Arau Subsidiario hauek onartu baino lehen eraikitako eraikinei atxikita zeuden finkek, kasu bakoitzean aplikatzekoak diren gutxieneko lurzati aportatuaren baldintzak betetzen ez badituzte, edota premiazko lurzati aportatuaren baldintzak —eraikitako eraikuntza-probetxamenduari lotuta— betetzen ez badituzte, beren egungo egoeran bermatu beharko dira.

Eraikuntza horietan, proiektu honetan baimendutako erabilera finkatu ahal izango dira; lurzatiek, ordea, ezin izango dute bananketarik jasan.

— Baimenduriko eraikuntzak eta erabilera finkatzeko xedez, Lurzoru Urbanizazinean Arau hauek onetsi ondoren egingo diren bananketak —artikulu honetan ezarritakoaren aurka— ez burutuzat joko dira; beraz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia baino ezin izango du ekarpen gisa gaineratu, edota hura baimengarria izango balitz, lurzatiketa-lizentzia eskatu beharko du, honako Arau hauetan ezarritakoari jarraituz.

## 5. ATALBURUA. URBANIZAZIOAREN EXEKUZIOA

*2.14 Art. Urbanizazio-obra exekutatzeo proiektuen formulazio-erregimena.*

1. Urbanizazioko lanak jarraian aipatzen den proiektu-erako baten bat aurretik formulatuta exekutatu beharko dira:

— Plangintza-Araudiaren 67. artikuluan aurreikusitako xede eta helburua dituzten urbanizazio-proiektuak.

— Exekuzio-eremu jakin bateko urbanizazio-multzoa osorik garatzea helburu ez duten obra arrunteko proiektuak, Plangintza-Erregelamenduko 67.3 artikulua ezarritakoaren arabera.

— Eraikuntza-proiektuen osagarriak diren proiektuak, ondoko helburuarekin formulatuta: Lurzati jakin bat halako zerbitzu batzuek hornitzea, orubetzat hartu izan dadin; edo bertako urbanizazioa berritu edo hobetzeari ekitea —bai plangintzan bai baimenean ezarritakoaren arabera.

2. Zona bakoitzean, dagozkion «Arau Partikularretan» edota formulatu beharreko garapen-plangintzan ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

— La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, además de la correspondiente autorización preceptiva del Dto. Foral competente en materia de Agricultura, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso, quedando dicha parcela, a todos los efectos, incluidos los registrales, vinculada a las citadas edificaciones y usos.

— Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

— Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

— Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

— No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en las presentes Normas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

— Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto, si bien las parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

— Las segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas, en contra de lo dispuesto en este artículo, se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

## CAPITULO 5. EJECUCION DE LA URBANIZACION

*Art. 2.14. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.*

1. Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

— Proyectos de urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento.

— Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de ejecución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

— Proyectos complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2. En cada una de las Areas se aplicarán las condiciones establecidas en las «Normas Particulares» correspondientes, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo a formular.



*2.15 Art. Ordenazioa urbanizazio-proiektuen bidez egokitzeko mugak.*

1. Urbanizazio-lanak garatzen dituzten proiektuek, beren modalitate desberdinetan, konfigurazioa eta lerrokadurak (eta espazio libreei, komunikabideei eta zerbitzu-azpiegiturei zuzentzen zaizkien elementuen ordenazio-sestrak) birdoitu ahal izango dituzte; horrek, beharrezko balitz, eragina izan dezake —hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan— aipaturiko dotazioentzat plangintzak ezarrita daukan xehekaturiko zonifikazioaren gainean, eta baita Hirigintza-Plangintza-Erregelamenduko 162 artikulua erregimenaren pean dauden espazio libreen gainean ere.

Zentzu horretan, plangintzan zehaztutako zerbitzu-azpiegitura-sareei dagozkien trazaketen eta ezaugarrien definizioak espreski ulertzen da izaera azalgarria baino ez duela; beraz, horiexen behin-betiko zehaztapena, edozein kasutan, dagozkien obra-proiektuen bidez egin beharko da.

2. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizatzeko egokietan, aurreko epigrafean ezarritako afekzio-posibilitatea ezin izango da zabaldu lurzati eraikigarrien xehekaturiko zonifikaziora, ezta aipaturiko H.P.A.ko 162 art.aren erregimenpean dauden espazio libreen xehekaturiko zonifikaziora ere; bestalde, plangintzan aurreikusita ez dagoen ibilgailuen bideragarritasun-elementuetara ere ezin izango da zabaldu, ezta bertan espreski proiektatutako elementuen ezabapenera ere.

*2.16 Art. Urbanizazio-obrai dagozkien gutxieneko baldintza teknikoak.*

Urbanizazio-obrai buruzko proiektuak indarreango xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara egokitu beharko dira.

Azken hauetan espezifikaziorik eza nagusi balitz, udal zerbitzu teknikoek aplikatzekoak diren baldintzak zehaztu ahal izango dituzte kasu bakoitzean, zuzeneko udal sustapenerako obretan ohiz erabiltzen diren kalitate-estandarrei jarraituz.

Ondorio horretarako, lanen promotoreak —proiektaturiko lanei ekin baino lehen— horri buruzko norabide egokiak eskatu beharko ditu.

*2.17 Art. Udal titullarrak ez direnek exekutaturiko hirigintza-proiektuak.*

Behin-betiko onetsia izan den proiektuan aurreikusitako obrak exekutatu ahal izateko, ez da derrigorrezkoa izango udal baimena eskatu eta baimentzea.

Edozein modutan ere, dagokion promotoreak edo titullarrak Udalari jakinarazi beharko dizkio aipaturiko obren hasiera eta bukaera, hala nola etapa desberdinenak —halakorik balitz.

Xede horretarako, obren exekuzioaren gaineko geroko udal kontrolean, indarreango xedapenetan ezarritako betebeharrak dokumentalak eta prozedurazkoak bete egin beharko dira.

## 6. ATALBURUA. «ERAIKUNTZAREN EXEKUZIOA»

*2.18 Art. Hiri-lurzoruan eraikitzeke ahalmenaren burutzapena.*

1. Eraikuntzaren lerrokadura eta sestrak zehazteko exigentzia.

Hiri-Lurzoru moduan sailkaturiko Areetan —dagozkien ordenazio— eta eraikuntza-proposamenak exekutatzeko, garapen-plangintza bat edota Xehekapen-Azterlan bat formulatzea ezinbesteko baldintza bada, ezin izango da eraikuntza berriko baimenik eman.

*Art. 2.15. Límites de adaptación de la ordenación por los proyectos de urbanización.*

1. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización, en sus diferentes modalidades, podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del art. 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

2. En los suelos urbano y urbanizable, la posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del art. 162 del R.P.U. citado, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

*Art. 2.16. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.*

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

*Art. 2.17. Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales.*

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto, y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

## CAPITULO 6. «EJECUCION DE LA EDIFICACION»

*Art. 2.18. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano.*

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

No podrá otorgarse licencia de nueva edificación en los terrenos incluidos en Areas clasificadas como Suelo Urbano en las que resulte necesaria la formulación de planeamiento de desarrollo o de un Estudio de Detalle como condición previa a la ejecución de las propuestas de ordenación y edificación correspondientes.

Dagokion Arau Partikularrean baldintza zorrotzagorik edota aurkako adierazpenik ez balego, aipaturiko garapen-plangintzaren formulazioak aurreikusituen eremuetako eraikuntzek udal baimena jasotzeko modua izango dute, eraikuntzaren erabilera eta mantenimendua helburu dituzten obrak exekutatu ahal izateko —gorde beharreko segurtasun eta osasun-baldintzak egokiak badira—; hala nola Arau Partikularrean —bai behin-behineko izaeraz bai behin-betiko izaeraz— baimendutako erabilerak finkatu ahal izateko.

Aurreko apartaduan azalduko egoeran ez dauden lurzatiek beren fatxada guztietako lerroakurak, altuerak, eta eraikuntza-profila eta sakontasuna zehaztuta izan beharko dituzte proiektu honetan, baita lurzoru urbanizagarriko sestrean kotak ere, orubetzat hartu ahal izan daitezten; horrela, Udalak eraikuntzaren baimena ez emateko erabakia hartu ahal izango du, baldintza hori osorik betetzen ez den kasuetan (eta Xehikapen-Azterlanaren aurretik eskatu beharreko izapidea ere exijitu ahal izango du).

2. Urbanizazio-baldintzak eta irabaziak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

Exekuzio-unitateen barruan sartuta dauden lurzatiak ino-laz ere ezin izango da eraikuntza-baimenik eskatu, egin beharreko urbanizazio-proiektuak eta irabaziak eta kargak banatzeko proiektuak behin-betiko onesten ez diren arte, horietatik zehazten baitituzte berauei izendatu zaizkien urbanizazio eta lagapen-obligazioak. Baldintza horietan, eta aipaturiko obligazioak betetzen ez diren arte, «planak ezarritako gutxieneko arauen arabera urbanizazioa» delako baldintza betegabe dagoela erabakiko da lurzati jakin bat orube moduan kalifikatzea indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako baldintza baita, baldintza partikularrak edozelakoak izanik ere.

Zentzu horretan, orubetzat jo ahal izateko betebeharreko baldintzak betetzen ez dituzten lurzatiak izanik, dagokion eraikuntza-obren exekuzioa urbanizazio-obren aurretiazko edo aldi bereko exekuzioaren menpean egongo da; ondorio horietarako, Udalak dagokion bermeak edo garantiak exijitu ahal izango ditu.

Gainera, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Arau hauetan ezarritako baldintza guztiak betetzen dituen lurzatiak (orubetzat jo litekeenetan) eraikitze behar den baimen egokia, beharrezko urbanizazio-obra osagarriak —eraikuntza-lanekin batera eginak— exekutatzearen menpean ere egongo da, plangintzan espreski edo inplizituki ezarritakoaren arabera edota, oro har, berauentzat egoki litekeen zerbitzuak eskatzen dituen ezaugarrien arabera.

3. Eraikuntzaren hasiera eta bukaera-baimena eskatzeko epeak konputatzea.

— Eraikuntza eta urbanizazio-obren hasiera eta bukaera-epeak finkatzea.

Eraikitze-epeak —edota modu osagarrian eta aldi berean exekutatu behar diren urbanizazio-lanen epeak— aldeztu aurretik zehaztuta ez daudenean, dagokion udal-baimen emakidaren ebazpenean proiektaturiko eraikuntza-lanen hasiera-epeak, gehienezko etenaldi-epeak eta bukaera-epeak finkatu beharko dira.

— Exekuzio-unitateen barruan sarturik ez dauden lurzati eraikigarriak.

Exekuzio-unitateen barruan sarturik ez dauden lurzati eraikigarriak direnean, eraikuntza-lanen baimena eta hasiera eskatzeko epea bi urtekoa izango da, Arau hauek indarrean sartzen direnetik kontatzen hasita.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan condiciones más restrictivas o señalamiento a contrario, las edificaciones existentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de concesión de licencia municipal para la ejecución de las obras precisas destinadas al uso y mantenimiento de la edificación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, así como para la implantación de los usos autorizados en la Norma Particular, bien sea con carácter provisional o definitivo.

Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares, pudiendo así el Ayuntamiento denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

En ningún caso podrá solicitarse licencia de edificación en las parcelas incluidas en unidades de ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas, y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentado, se considerará incumplido el requisito de «urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el plan» establecido en la legislación urbanística vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, independientemente de sus condiciones particulares.

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución de las obras de edificación correspondientes se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de los avales o garantías correspondientes.

De igual forma, la concesión de la correspondiente licencia de edificación en las parcelas que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presentes Normas para su consideración como solares, podrá condicionarse a la ejecución, simultánea a las obras de edificación, de las obras de urbanización complementarias que resulten necesarias, de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el planeamiento, o, en general, con las características exigidas por un servicio adecuado a las mismas.

3. Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

— Establecimiento de los plazos de inicio y finalización de las obras de edificación y urbanización.

Cuando los plazos de edificación no se encuentren previamente definidos, así como de las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación, se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas en la correspondiente resolución de la concesión de licencia municipal.

— Parcelas edificables no incluidas en unidades de ejecución.

Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia e inicio de las obras de edificación será de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas.

— Exekuzio-unitateen barruan sartuta dauden lurzati eraikigarriak.

Exekuzio-lurzatiaren barruan sartuta dauden lurzati eraikigarrien kasuan, eraikuntza-lanen baimena eta hasiera eskatzeko epea urtebetekoa izango da, titularrek edo titularrek hirigintza-probexamenduaren gaineko eskubidea eskuratzen dutenetik kontatzen hasita.

Bestalde, garapen-plangintzaren formulazioa hitzartzen den guztietan, horrek dagozkion baimenak eskatzeko epeak finkatuko ditu, hala nola, kasuan kasu, proiektaturiko eraikuntza-lanen hasiera eta bukaera-epaek ere.

4. Hiri-Lurzoru moduan sailkatuta dauden eremuetan badiren eraikuntzetan egin beharreko obrak eta jarduerak exekutatzeko —horien garapena Plan Berezi baten formulazioari lotuta dagoenean—.

Izaera orokorraz, Plan Bereziak hura formulatu eta onartzen ez duen bitartean, aipaturiko eremuetan dauden eraikuntzek —baldin-eta eraikiak izan balira garai hartan indarrean zegoen hirigintza-ordenazioan ezarritakoari jarraituta— ez dute ordenaziotik kanpoko izendapena hartuko —salbuespena: «ordenaziotik kanpo» delako baldintza Areako Hirigintza-Arau Partikularreko plangintza orokor-mailaz zehaztutako lotesle moduan ezarrita ez egotea.

Plangintza berezian onartzen ez den artean, ordenaziotik kanpo esplizituki deklaratuak izan ez diren aipaturiko eraikuntzetan, bai beren mantenimendurako eta kontserbaziorako beharrezkoak diren lanak bai kontsolidazio zirkunstantzial eta partzialerakoak baimendu ahal izango dira, hala nola baimendutako erabilerak eta jarduerak bertan garatzeko behar direnak ere; aldiz, ezin izango da jasodura-lanik edota hirigintza-probexamendua zabaldu edo gehitzeko obrarik egin.

Hala ere, ordenaziotik kanpo izendatu diren eraikuntzetan, baimendu daitezkeen interbentzioak eraikuntza mantendu eta kontserbatzeko berez egin behar direnak baino ez dira izango; horren erabilera edo jarduerak iraungiz gero, ez da baimenduko erabilera berririk finkatzea.

Eremu hauetan, errazturiko erabilerak eta erabilera onargarriak bateratzen diren erabilera globaleko zonan baimendutzat joko dira. Aurrekoak ez-bezalako erabilerak (jada existitzen direnak) ere baimendutzat emango dira, izaera orokorraz baina.

Edozein modutan, aipaturiko obren baimena eta aipaturiko erabileren ezarpena indarreango legerian ezarritakoaren araberrakoak izango dira; halaber, bertan ezarritako baldintzak ere bete egin beharko dituzte.

*2.19 Art. Lurzoru Urbanizagarrian eraikitze-ahalmenaren burutzapena.*

Lurzoru Urbanizagarria, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako eraikuntza-erregimenaren pean egongo da.

Horren garapenean formulatu behar den plangintza partzialak eraikuntza-lizentziak eskatzeko betebeharreko epeak zehaztuko ditu, hala nola, kasuan kasu, dagozkion obren hasiera eta bukaera-epaek ere.

*2.20 Art. Lurzoru Ez-Urbanizagarrian baimenduriko eraikuntza-ahalmenaren eta jarduera-ezarpenaren burutzapena.*

1. Lurzoru Urbanizaezinean baimenduriko eraikitze-ahalmenak eta jarduera-ezarpenak bat etorri beharko dute indarreango hirigintza-legerian eta Arau hauetan ezarritakoarekin.

— Parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución.

En parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de un año contado a partir de la adquisición por su titular o titulares, del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de la edificación proyectadas.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que su desarrollo se remite a la formulación de un Plan Especial.

Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el Plan Especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, no se entenderán declaradas como fuera de ordenación, excepto que dicha condición de «fuera de ordenación» se establezca como determinación vinculante con rango de planeamiento general en la Norma Urbanística Particular del Área.

En tanto no sea aprobado el planeamiento especial, en las citadas edificaciones no declaradas explícitamente fuera de ordenación, se podrán autorizar tanto las obras necesarias para su mantenimiento y conservación, como las propias de consolidación circunstancial y parcial, así como las precisas para el desarrollo en las mismas de los usos y actividades autorizados, no pudiendo ser objeto sin embargo de obras de levante, ampliación o incremento del aprovechamiento urbanístico.

Sin embargo, en las edificaciones declaradas fuera de ordenación, las intervenciones autorizables se limitarán a las propias de mantenimiento y conservación de la edificación, no autorizándose la implantación de nuevos usos en los supuestos de extinción de los usos o actividades existentes.

Se entenderán autorizados en estos ámbitos los usos propiciados y admisibles en la correspondiente zona de uso global en la que se integren. Se entenderán también autorizados, si bien con carácter provisional, los usos existentes diversos a los anteriores.

En todo caso, la autorización de las citadas obras y la implantación de los mencionados usos se entenderá supeditada a lo dispuesto en la legislación vigente, y a la cumplimentación de las condiciones establecidas en la misma.

*Art. 2.19. Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable.*

El Suelo Urbanizable queda sometido al régimen de edificación establecido en la vigente legislación urbanística.

El planeamiento parcial a formular en desarrollo del mismo definirá los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

*Art. 2.20. Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable.*

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en las presentes Normas.

2. Landa-erabilerak eta herrilanei loturiko erabilerak finkatzea.

Aipaturiko erabilerak finkatu aurretik, aplikatzekoa den sektoreko legeriarekin bat datozela egiaztatu beharko da; egiaztapena, eskumen hori duen Administrazioak erakundeak egin behar du kasu bakoitzerako.

3. Baimenduriko beste erabilera batzuk finkatzea.

— Proiektu hau onartu aurretik jada baziren eraikuntzetan.

Aipaturiko eraikuntzak finkatuzat joko dira, euren baldintzagarriak barne —eraikuntza-ezaugarriak, lurzati lotetsia, muga arteko distantzia, e.a.—, baldin-eta, Arau Subsidiario hauetan edota horien garapenerako formula litezkeen espediente eta proiektuetan jasotako aurreikuspenen ondorioz, ordenaziotik kanpo izendatzen ez badira; beraz, aipaturiko erabilera baimendun horiekin erabili ahal izango dira, eta ez da beharrezkoa izango eraikuntza berrientzat ezarrita dauden baldintzak betezea —esaterako, gutxieneko lurzattia, distantziak, probetxamenduak eta beste batzuk—.

Edonola ere, erabilera horiek baimentzea, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako irizpide eta tramiteen arabera egingo da.

— Eraikuntza berrietan.

Baimendu litezkeen nekazaritza-erabilerak eta onura publikoko edo sozialeko erabilerak helburu dituzten eraikuntza berriak Lurzoru Ez-Urbanizagarrian finkatzeko, probetxamendu, eraikuntza eta erabilera-baldintzatzaile espezifikoak zehazten dituen aurreitiazko formulazioa eta onespina beharko dira, kasua denean.

Aipaturiko espedienteak Udalak izapidetuko du eta Gipuzkoako Foru-Aldundira igorriko da, behin-betiko onespeneren ondorioetarako; onspen honek, Hirigintza-Kudeaketari buruzko Erregelamenduen 44. artikuluan aurreikusita dagoen izapidea betetzea dakar ondorioz.

Edozein modutan, horien baimena eta ezarpena, aldeztu aurretik eman beharreko beste lizentzia-eskaera batzuetatik ondorioztatzen diren baldintzen pean egongo dira, zonan errazturiko nekazaritza-erabilerak —edo beraien erabilera lagungarriak— finkatu ahal izateko; bestalde, eskatzen den ezarpenaren erabilera onargarriekin guztiz edo partzialki bateraezinak dira.

4. Gainerako kasu guztietan, eraikuntza berrietan baimendutako erabilera-ezarpen berriari buruz ari garela, eraikuntza egin ahal izateko baldintza moduan, lur-azalera jakin baten lotespina exijitzen da Arau hauetan; dagokion lehen erabilpeneko lizentzia-ematea luzatu ahal izateko, beharrezkoa izango da aipaturiko lotespina egiaztatu eta bermatzen duen erregistro-egiaztagiria aurkeztea.

5. Obra-proiektuek eta Lurzoru Ez-Urbanizagarrian finkatu beharreko edozein jarduera motak, kasuan kasu, zera exijituko da: Ingurugiro-inpaktuari buruz egin beharreko ebaluazio eta zuzenketa-azterketak aurkeztea, indarrean dagoen legeriari jarraituz.

*2.21 Art. Eraikinak, instalazioak eta ordenaziotik kanpoko erabilerak.*

1. Izaera orokorraz, garapenari buruz formulatzen diren proiektu honetan edota plangintza-espedituetan jasotako aurreikuspenekin bat ez datozen eraikin eta instalazio existentek ordenaziotik kanpo deklaratzeko dira.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

3. Implantación de otros usos autorizados.

— En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

Dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes —características de la edificación, parcela vinculada, distancias a linderos, etc.—, salvo que, como consecuencia de las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias o en expedientes y proyectos que se formulen en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación; en consecuencia, podrán destinarse a la implantación de los citados usos autorizados, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones, como los de parcela mínima, distancias, aprovechamiento y otros.

En todo caso, la autorización de dichos usos se ajustará a los criterios y trámites establecidos en la vigente legislación urbanística.

— En nuevas edificaciones.

La implantación en Suelo No Urbanizable de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas, usos de utilidad pública o interés social, requerirá, en su caso, la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de aprovechamiento, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado por el Ayuntamiento, y remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de su aprobación definitiva; esta aprobación llevará implícita la cumplimentación del trámite previsto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales propiciados en la zona, o auxiliares de los mismos, e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. En todos aquellos casos en los que, tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en nuevas edificaciones, en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

5. Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el Suelo No Urbanizable exigirán en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

*Art. 2.21. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.*

1. Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, disconformes con las previsiones contenidas en el presente proyecto o en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

## 2. Hiri-lurzoruak eta Lurzoru Urbanizagarriak.

Hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak exekutatzeko eragozten duen mantenimendua behar duten eraikinak eta instalazioak ordenaziotik kanpo deklaratzeko dira, eta horien artean proiektu honetako II.5 planoetan adierazitakoak, hala nola, kasuan kasu, garapenean formulatzen diren plangintza-espeditenteei zehazten dituztenak.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako erregimenaren pean geratuko dira eta proiektu honetan edota –kasuan kasu– garapenean formulatzen diren espeditentean ezarritako epeen barruan erraustu beharko dira; orobat ere erraustu beharko dira dotazio publikoen exekuziorako beharrezkoa den guztietan (eta berdin dio aipaturiko dotazioek izatera orokorra nahiz izatera ofiziala izatea).

Hirigune historikoari dagozkion Birgaitze Integratuko Zonetan ordenaziotik kanpo deklaratu diren eraikuntzetan –Birgaitzerako Plan Bereziak edota Arau hauetan hala deklaratuak izan direnetan–, unitate nagusitik gehituriko eraikuntza txikiak dagokienez, lurzati pribatuan badaude eta plangintzaren aurreikuspenen exekuzioa eragozten ez badute –sistema orokorra edo lokalak exekutatzeko, PERCH delako 1.7.2 art. an «hain larria ez den desegokitasun» moduan tipifikaturik–, ondoko lanak baimendu ahal izango dira: Higieneak, ornatoak eta eraikinaren kontserbazioak eskatutako konponketa txikiak, eta baita –salbuespen izaez– horiek kontsolidatzea helburu duten obra partzial eta zirkunstanzialak ere, badiren erabilerek aginduzkoa den udal baimena baldin badute, Arau hauetan errazturiko edo onaturiko erabilerekin bat baldin baletoz, eta 15 urteko epean finka desjabetu edota erraustea aurreikusita ez balego –egin nahi litezkeen datatik aurrera kontatzen hasita–.

Badiren erabilerak iraungitzeak edota baimenduriko erabilerekin bat ez etortzeak, ezarpen berriak edo udal baimenak guzatu ezin izatea ekarriko lukete ondorioz.

Ordenaziotik kanpoko eraikuntza sekundario bera edota honi atxikita dagoen ezarpen berriko eraikin nagusia birgaitu edo indartzeko baimena eskatuko balitz (kontuan hartutako obra partzial edo zirkunstanzialen gainetik), Udalak exijitu beharko du multzoak bat egitea indarrean dagoen plangintzaren ordenazioan aurreikusitako eraikuntza-batasunarekin, eta ondorioz, baita ordenaziotik kanpo deklaraturiko eraikuntza eta eranskin-errauspenarekin ere.

Hirigune Historikoko eraikuntza-unitateetan, indarreango Plan Bereziak edota Arau hauek «ordezkapen-ordenantza» bat xedatzea aurreikusita daukatenean, epea adierazi gabe eta ordenaziotik kanpoko deklarazioa espreski adierazi gabe –geroago garatu eta ordezkatzeko, exekuzio-unitate baten mugaketari lotuta egon ala ez–, baimendu ahal izango dira: Hala bere mantenimendua eta kontserbaziorako beharrezkoak diren obrak, nola kontsolidazio zirkunstanzial eta partzialerako beharrezkoak direnak, eta baita baimendutako erabilerak eta jarduerak horietan garatzeko behar direnak ere; hala ere, ezin izango da jasodura-obrarik edota hirigintza-probetxamendua zabaldu edo gehitzea helburu duen obrarik egin, ezta kontsolidazioa edo birgaikuntza integrala helburu duen obrarik ere; eta kasu horretan, ordezkapena egiteko, plangintzaren ordenazioan jasotako aurreikuspenetara lanak egokitzeko eskatuko du Udalak.

## 3. Lurzoru Urbanizaezina.

Proiektu honetan aurreikusitako dotazio publikoen ezarpen edo zabalpen-aurreikuspenak exekutatzea eragozten duen mantenimendua duten egungo eraikin eta instalazioak ordenaziotik kanpo deklaratzeko dira, hala nola euren ezaugarriengatik espreski debekaturiko erabilerak finkatzea beste helbururik ez duten gainerako guztiak.

## 2. Suelos Urbano y Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y entre ellos los señalados en los planos II.5 del presente proyecto, y los que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

Esos edificios e instalaciones quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y deberán ser demolidos en los plazos fijados, en su caso, por el presente proyecto, o en los que establezcan los expedientes que se formulen en su desarrollo, y, en todo caso, cuando ello sea preciso para la ejecución de las dotaciones públicas, sean de carácter general o local.

En las construcciones declaradas fuera de ordenación en el Área de Rehabilitación Integrada correspondiente al Casco Histórico, declaradas como tales por el Plan Especial de Rehabilitación o las presentes Normas, referidas a pequeñas edificaciones añadidas de la unidad principal, situadas en parcela privada, y que no dificulten la ejecución de las previsiones del planeamiento en lo que respecta a la ejecución de sistemas generales o locales, tipificadas como de «inadecuación menos grave» en el art. 1.7.2 del PERCH, podrán autorizarse, además de las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, con carácter excepcional, obras parciales y circunstanciales de consolidación de las mismas, cuando los usos existentes cuenten con la preceptiva licencia municipal, se ajusten a los usos propiciados o admisibles en las presentes Normas, y siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

La extinción de los usos existentes, o su no ajuste a los usos autorizados, comportará que no puedan ser objeto de nueva implantación o autorización municipal.

Cuando la propia construcción secundaria declarada fuera de ordenación, o, la edificación principal a la que se encuentra añadida la misma, fueran objeto de solicitud de autorización para su rehabilitación o consolidación por encima de las consideradas obras parciales o circunstanciales, el Ayuntamiento exigirá la adecuación del conjunto de la unidad edificatoria a las previsiones de ordenación del planeamiento vigente, y en consecuencia a la demolición de las construcciones y añadidos declarados fuera de ordenación.

En aquellas unidades edificatorias del Casco Hco. en los que el Plan Especial vigente o las presentes Normas contemplan la disposición de una «ordenanza de sustitución», sin determinación de plazo y sin declaración expresa de su situación como fuera de ordenación, –con independencia de que se remita a la delimitación de una unidad de ejecución para su futuro desarrollo y sustitución–, se podrán autorizar tanto las obras necesarias para su mantenimiento y conservación, como las propias de consolidación circunstancial y parcial, así como las precisas para el desarrollo en las mismas de los usos y actividades autorizados, no pudiendo ser objeto sin embargo de obras de levante, ampliación o incremento del aprovechamiento urbanístico, así como tampoco de consolidación o rehabilitación integral, exigiendo en este caso el Ayuntamiento su adecuación a las previsiones de ordenación del planeamiento para sus sustitución.

## 3. Suelo No Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación o ampliación de dotaciones públicas previstas en el presente proyecto, así como todos aquellos que, por sus características, sólo puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Aipaturiko eraikinak eta instalazioak, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako erregimenari atxikitatzeko dira.

Arau hauetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eraikin eta instalazioetan —ordenaziotik kanpo ez egon arren—, Udalak besteekin bat etor daitezela exijitu ahal izango du; aipaturiko eraikin eta instalazioak kokaturik dauden fininari dago-kion edozein hirigintza-emakida edo baimena eman baino lehen, aldez aurretiko edo aldi bereko baldintza izango da hori.

*2.22 Art. Onura publikoko edo interes sozialeko behin-behineko erabilerak Hiri-Lurzoruetan eta Lurzoru Urbanizagarrietan ezartzea.*

1. Plangintzaren geroko exekuzioa eragotziko ez duten baimenduriko onura publikoko eta interes sozialeko behin-behineko erabilerak ezartzeko akordioa hartu ahal izango du Udalak; horien artean automobil, autobus eta kamioientzako aparkalekuak egongo dira, hiri-lurzoru edo urbanizagarri moduan sailkaturiko onura publikoko edo pribatuko titulartasuna duten lurretan haiek garatu edo eraikitzeke aurreikusitako epeak bete baldin badira (horren garapenerako exijitutako hirigintza-proiektuak behin-betiko onestu artean).

2. Horretarako, aurreikusitako erabilerara lurak egokitzeko proiektua onetsi egin beharko du; ondorioak jasaten dituen eremuan horren intzidentzia-azterketa barnean sartuta egongo da; eta kasuan kasu, eta ondorioak jasaten dituzten jabeek har dezaketean akordioaren kalterako izan gabe, berauen aldi baterako erabilera desjabetzapean-espedito egokiaren bidez ere izapidetu beharko du.

3. Lurren erabilera beste titular batzuei helarazi bazaie, horien erabilera bertan behera uztazei edo ezarri egin beharko die Udalak titular horiei, eta horretarako hilabeteko epea izango du —titularrak edo titularrek eraikuntza edo urbanizazio-obrei ekiteko, hasierako okupazioa eskatuz horren berri idatziz jakinarazten du(te)netik hasita—, plangintzaren aurreikuspenekin bat eginez.

4. Udalak, edo lurren erabilera jaso duen titularrak, plangintzaren garapenean egin beharreko obren kostua eragotzi edo areagotzen duten lur okupatuetan eginiko eraikuntza edo urbanizazio-elementu guztiak beren kontura ezabatu beharko ditu; era berean, ordaindu beharreko kalte-ordainetatik kendu (deduzitu) ahal izango du behin-betiko urbanizazioan berritoki erabiliak izan litezkeen lurak egokitzeko lanen kostua.

## 7. ATALBURUA. LIZENTZIAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

*2.23 Art. Lizentzia behar duten ekintzak.*

1. Indarrean dagoen hirigintza-legerian —H.P.A.ko 1. art. eta honekin bat datorrenak— zerrendatzen diren ekintzak eta ondokoak dira lizentzia beharko dutenak:

— Obra lagungarriak, esaterako: Finka, orube eta lur-itxierak; babes-hesiak jartzea; aldamiok; eskoramenduak eta obretan lagungariak diren gainerako eraikuntza-elementuak; hala nola: Estalkiak eta azoteak konpontzea, fatxada bukaerako lanak edo urbanizazio-elementu zehatzak —zerbitzuak hartzea, zolaketak berriz jartzea— eta errotulu, toldo edota markesinak jartzea.

— Industria erabilerak edo hirugarren sektoreko erabilerak ezartzea.

— Erauzpen-erabilerak ezartzea; esaterako: Agregakinak erauzi eta harrobiak ustiatzea.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

En los edificios e instalaciones que, aún no encontrándose declarados fuera de ordenación, incumplan alguna de las determinaciones establecidas en las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

*Art. 2.22. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.*

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento, entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones, en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en los que se hayan incumplido los plazos previstos para su desarrollo o edificación, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento, o titular a quien se hubiere transmitido el uso de los terrenos, deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

## CAPITULO 7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS

*Art. 2.23. Actos sujetos a licencia.*

1. Estarán sujetos a licencia los actos enumerados en la vigente legislación urbanística —art.1 del R.D.U. y concordantes—, así como los siguientes:

— Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos, colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, así como la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización acometida de servicios, reposiciones de pavimentación y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

— La implantación de usos industriales o terciarios.

— La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

— Mota guztietako nekazaritza-ustiategiak helburu dituzten eraikuntzak eta instalazioak ezartzea.

— Lurzoru urbanizaezinean landatarrak ez diren erabilerak ezartzea.

— Lur urbanizaezinean dagoen finka baten bananketa (indarreango plangintzak erabilerei edota eraikuntzei lurzati-keta edo afekzio-azalera minimoak zehazten dizkienean).

— Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraiki edo aldatzea.

— Suebakiak irekitzea.

— Putzuak eraikitzea.

— Kanpinak eta kanpalekuak jartzea.

— Gela, alojamendu edo jolasleku moduan –bai izaera iraunkorraz bai etengabeko izaeraz– erabil litezkeen eraiketa prefabrikatuak, karabanak, edota beste edozein elementu finkatzea.

— Mota guztietako lur-erabilera (ibilgailuak, tresneria edo beste elementu batzuk gordetzeko).

— Lurrak hondakindegia moduan erabiltzea.

— Azterketa geoteknikoetarako edo arkeologi-lanetarako katak egitea.

— Erabilera publikoari esleituriko guneak eta eremuak, behin-behineko izaeraz edo modu iraunkorrean, okupatzea.

2. Zerrendaketa honek ez du izaera mugagarria; beraz, hirigintza-plangintzan araturiko beste edozein jarduketa lurtean, hegalduran edo lurrazpian egiteko lizentzia beharko da. Eta batez ere, lurra edo inmueblea eraldatu edo aldatzea eskatzen duten jarduketek lizentziaren beharra dute –ez dela beharrezkoa espreski azalduta egon ezik–.

3. Estatuko eta Autonomia Erkidegoko Organoek edota Eskubide Publikoko Erakundeek sustatutako zerrendako ekin-tzek ere udal lizentziaren beharra izango dute, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan.

4. Segurtasun-baldintza orokorretan eta sare orokorren hartuneetan eragina ez duten konponketak, berrikuntzak edota instalazioak eraikinen barruan exekutatzeko, ez da lizentziarik beharrezkoa izango; barruko espazioen banaketan, elementu estrukturaletan edota kanpoko fatxadetan eragina ez duten konponketek, berrikuntzek edota lurzoru, sabai edota paramento-bukaerak ere ez dute lizentziarik beharko.

5. Kasuan kasu, eta indarrean dagoen legeriaren arabera aginduzkoak diren gainerako baimenen kalterako ez bada, udal lizentzia lortu ahal izango da.

6. Obra txikiko obra-kontzeptuaren barruan sartzen dira barruko eta kanpoko obrak, teknika sinplea badute eta garrantzi eskasekoak badira ikuspegi konstruktibo eta ekonomikotik begiratuta; baina ez dute aldatu beharko ez bolumena, ez erabilerak, ez etxebizitza eta lokal-kopurua; bestalde, ez dute eraginik izan behar ez egituran, ez kanpoko diseinuan, ez eraikuntzako edo instalazioko bizigarritasun edo segurtasun-baldintzetan.

Obra txikien artean hauek daude: Etxebizitza, lokal eta eraikinen barruko banaketa partzialki aldatzea; finka, orube eta lurra ixtea; babes-hesiak jartzea; aldamiok; eskoramenduak eta obretan lagungarriak diren gainerako eraikuntza-elementuak; hala nola: Estalkiak eta zabaltzak konpontzea, fatxada bukaerako lanak edo urbanizazio-elementu zehatzak –zerbitzuak hartzea, zolaketak berriz jartzea– eta errotulu, toldo edota markesinak jartzea, eta antzeko beste batzuk.

— La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo.

— La implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización.

— La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

— La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.

— La apertura de cortafuegos.

— La construcción de pozos.

— La instalación de campings y acampadas.

— La instalación de construcciones prefabricadas, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente.

— El uso de todo tipo de terrenos como depósito de almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.

— La utilización de terrenos como vertederos.

— La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

— La ocupación, con carácter provisional o estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

2. La relación expuesta tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, de igual forma, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellas que impliquen la transformación/alteración física del terreno o inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesidad.

3. Los actos relacionados promovidos por Organos del Estado, Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

4. No se precisará licencia para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

5. La obtención de licencia municipal será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones que, de conformidad con la legislación vigente, sean, en su caso, preceptivas.

6. Se conceptúan como obras menores, las obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, uso, número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura, diseño exterior, o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación.

Se incluyen entre las obras menores, la modificación parcial de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, los cerramientos de fincas, solares y terrenos, la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización, como reposiciones de pavimentación, la colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

7. Horra zer ulertzen den «jarduera»-ezarpenari buruz: Lur, orube edo lokal jakin batean, bai ex novo izaeraz bai aurreko beste baten ordeztu, jarduera zehatz bat garatzea helburu duen jarduera; edozein kasutan, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta ezartzekoak diren legezko xedapenetan ezarritako-arekin bat etorri beharko dute.

Horra zertan bereiziko diren aipaturiko jarduerak: Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Erregelamenduan edota berau ordeztu eta osatzen duten arauetan ezarritakoarekin bat egiteko beharra izatea ala ez, eta ondorioz, dagokion irekiera-lizentzia aginduzkoa izatea ala ez.

Jardueraren ezarpenarako egokitzapen-obra motaren bat exekututzea beharrezkoa izango balitz, hauei eta besteari dagozkien lizentzia-eskaerak espediente bakar batean eta aldi bereko udal ebazpen bakar batean jaso ahal izango dira. Bestela, nahikoa izango da dagokion irekiera edota jarduera-lizentzia izapidetzea.

#### 2.24 Art. Lizentzia-eskaeren eduki orokorra.

1. Lizentzia-eskaerak, Alkatetzari zuzenduta eta interesa-tuak izenpetuta, sinatzailearen datu pertsonalak eta eragiketaren motari eta modalitateari dagokien identifikazioa—obra, jarduera edo instalazioa— azaldu beharko ditu, egiten den lizentzia-eskaeraren arabera.

Eskaerarekin batera—legeriak kasu bakoitzean ezarrita daukan kopuruan, eta gutxienez hirukoiztuta—, izan beharreko agiriak aurkeztuko dira, lizentziaren izaeraren arabera (arau haue-tan adierazitakoak barne), eta baita kasuan kasu beste xedapen batzuetan eskatu litezkeenak ere.

Administrazioko beste organismo batzuek eman beharreko baimen edo txostenak bete behar dituzten espedienteen kasuan, edota beste edozein izapide egitea beharrezkoa denean—baldin-eta dagokion izapidea Udalak berak egin beharrezkoa bada—, eskatutako dokumentazio bakoitzeko gutxienez bost ale aurkeztuko dira. Agiri tekniko guztiak eskatzaileak izenpetuta egongo dira eta, hurrengo artikuluan adierazten diren salbuespenak kenduta, fakultatibo eskudunak ere izenpetu beharko ditu; kasu honetan, dagokion Elkargo Ofizialaren onikusia beharrezkoa izango da.

2. Lizentzia-eskaerak beharrezkoak diren agiri eta datuak oro ekarri beharko dituzte, dagokien jardueren edukia, helburua eta eragina argi eta garbi adierazita egon daitezten.

Izaera orokorraz, eta honi buruz adierazten diren salbuespenak kalterako izan gabe, dagozkien proiektu teknikoek ondoko adierazi beharko dute:

— Exekutatu nahi diren obra, jarduera eta instalazioei buruzko memoria deskribatzailea—indarreango hirigintza-arau-diarekin eta kasuan kasu ezargarriak diren gainerako xedapene-kin bat datozela justifikatuz—; obrak hasi, egin eta amaitzeko epeak; hala nola obren exekuzio-egitaraua eta jardueren ezarpena baldintza dezakeen beste edozein zertzelada.

Obra txikiko lizentzia-eskaerak badira, edota garrantzi gutxiko beste jarduera batzuenak izanez gero, aipaturiko Memoria aurkeztea edota aipaturiko gairen bat edo batzuk justifikatzea ez dela beharrezkoa ulertu ahal izango da.

— Indarrean dagoen hirigintza-plangintzan, Ordenantza hauetan edota dagokion sektoreko legerian ezarritakoaren araber, Administrazioko beste organismo batzuek igorri beharreko txosten eta baimenak—baldin-eta horren eskaera lizentzia-eskatzaileari zuzen badagokio—.

7. Se entenderá por establecimiento de «actividad» la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado, una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y a las disposiciones legales que resulten aplicables.

Dichas actividades se diferenciarán en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normas que lo sustituyan o complementen, y, por lo tanto, de la preceptividad o no de la correspondiente licencia de apertura.

Si la implantación de la actividad precisa de la ejecución de obras de acondicionamiento de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad.

#### Art. 2.24. Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación, —obra, actividad o instalación—, para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán, —en la cantidad que establezca, en su caso, la legislación, y como mínimo por triplicado—, los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en las presentes normas, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se presentarán como mínimo cinco ejemplares de la documentación requerida. Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

— Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones que se pretendan ejecutar, —justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables—, los plazos de inicio, realización y finalización de las obras, así como cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

— Los informes y autorizaciones que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud corresponda directamente al peticionario de la licencia.



— Kokapen-planoa, 1/1.000 eskalan, eremu afektatua hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarriaren barruan badago; eta 1/5.000 eskalan, lurzoru urbanizaezinaren barruan badago.

— Gaur egungo lurzatiaren edo eremu afektatuaren plano topografikoa —badiren eraikin, azpiegitura eta zuhaiztiak osorik jasoko dituen—, 1/200 edo 1/500 eskalan.

Lurzoru Urbanizaezinaren barruan dauden lurren kasuan, eta eremu afektatuak duen dimentsioaren arabera, Udalak 1/1.000 edo 1/2.000 eskalak erabiltzeko baimena eman ahal izango du.

— Kokapen-planoa eta obren eta instalazioen zuinketa, gaur egungo planoaren gainean gainjarrita grafiatua eta eskala berean —lur-higidurak, urbanizazio-lanak eta eraikitze-lanak egin behar diren kasuetan—.

Aipaturiko planoak egin beharreko obra eta instalazioak tokian bertan nola finkatu behar diren grafikoki azaltzeaz gain, aipaturiko ezarpenerako oinarrikoak diren sestra-kotak ere adieraziko ditu, hala nola horiexen aldeetatik argi identifika daitezkeen inguruko elementuetara dauden plantako distantziak ere, halako moldez non posible izan dadin, inolako nahasterik gabe, horren perimetroa lurrera zuzenean transposizionatzea, bai gainazaleran bai lurpean.

— Zehazturiko aurrekontua, baldin-eta lizentzia-eskaerak obren exekuzioa inplikatzeko badu; beharrezkoa izango da obra-unitateak, berauen neurketa eta prezio bateratuak atalka, lanbidez lanbide edo teknologien arabera taldekatuta bereiztea; bestalde, etekin industrialia eta obra-kontratagatiko exekuzio-aurrekontuari dagozkion gastu orokorrak barne ere sartu beharko dira.

3. Proposatutako helburuen edukia eta eragina kontuan izanda, Udalak —justifikaturik egonez gero— beharrezkotzat jo zezakeen gainerako dokumentazioa aurkeztea exijitu ahal izango du, edota exijitutako dokumentuetariko batzuen aurkezpena bertan behera ere utzi dezake, azken hauen edukia berriro zehazteko; edo azken horientzako dokumentazioa neurrigabea bada, duten garrantzia eskasagatik, eraikuntza-lan horiek obra txikikotzat jotzeko.

4. Aurreko ataletan aipaturiko dokumentazioaz gain —edota exekutatu nahi den obraren, jardueraren edo instalazioaren arabera legezkoak izan litezkeen beste xedapen aplikagarri batzuek, kasuan kasu, xedatu dezaketenaz gain—, ondoko lizentzia-eskaerak jarraian zerrendatzen den dokumentazio espezifikoa azaldu beharko dute:

— Lurzatiketak:

Jabetza-Erregistroaren egiaztagiria, finka afektatuaren/en jabetza-baldintzak egiaztatzeko.

Dokumentazio grafikoa, bai finka afektatuaren gaur egungo egoera bai proposaturiko lurzatiketa islatzeko.

— Dorre-garabien instalazioa:

Kokaleku-planoak, besteak beste, hauxe zehaztu beharko du: Garabiaren gehienezko altuera, kontrapisuaren posizioa, garabi-besoaren ekorketa-arean eta orgatik zintzilikatzen den gakoarena, hala nola ekorketa-arean dauden edo aurreikusita dauden eraikuntzen eta instalazioen altuera ere.

Garabiaren funtzionamenduak eta obran pasako duen denborak eragin zitzaizkion kalteen gaineko erantzukizun zibil mugagabea duen aseguru-poliza.

— Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arris-kutsuen menpeko jarduera-ezarpenera sailkatutako jarduerak irekitzeko lizentziak:

— Plano de situación, a escala 1/1.000, si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano o urbanizable, y 1/5.000, si se sitúa en suelo no urbanizable.

— Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escalas 1/200 ó 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

— Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.

Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

— Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial y gastos generales correspondientes al presupuesto de ejecución por contrata de las obras.

3. En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente, bien exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, o eximir de la presentación de alguno de los documentos exigidos, reajustando el contenido de estos últimos, o bien considerar como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

4. Además de la documentación mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las siguientes solicitudes de licencia deberán incluir la documentación específica que se relaciona a continuación:

— Parcelaciones:

Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.

Documentación gráfica en la que se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta.

— Instalación de grúas-torre:

El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.

Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

— Implantación de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas —licencias de apertura de actividades clasificadas—:

Memoria deskribatzaileak behar den mailan zehaztuta egon beharko du, bai eraikinaren edo lokal afektatuaren ezaugarriekin bai garatu beharreko jardueraren ezaugarriekin; ondoko ezaugarriak ere hor barruan sartu beharko dira: Manipulatu eta fabrikatu beharreko produktuak, erabili beharreko makineria, inguruan izan ditzakeen ondorioak —zaratak, bibrazioak, usainak, isurpenak, keak, e.a.—, hala nola ezarri beharreko neurri zuzentzaileak —dagozkien kalkuluen eta justifikazio teknikoan bitartez, horien eraginkortasun-maila espreski justifikatu behar da—.

Indarrean dauden legezko xedapenek kasu bakoitzerako exijitutako agiriak eta baldintzak.

— Lurzoru Urbanizaezineko Lizentziak:

Arau hauetan eta gainerako legezko xedapenetan ezarritako baldintza espezifikoak betetzen direla justifikatu beharko du Memoriak.

Egungo egoera eta kokapen-planoetan, besteak beste, zera griaftuko da (balidin-eta aginduz egin beharrekoa bada): Gutxieneko azaleraren lurzati-ekarpina, mugaketa eta horretxan azalera.

Finkari edo finkei buruzko inskripzio-datuak Jabetza-Errigistroan jasotzea —balidin-eta gutxieneko azalera jakina duen lurzatiaren ekarpina exijitzen bada—.

Kasuan kasu, lizentziaren eskatzaileak nekazaritzako profesional-izaera duen egiaztapena; horretarako, gaian eskuduna den Gipuzkoako Foru-Aldundiko Sailak eman beharreko egiaztagiria aurkeztu beharko da.

— Lehendabiziko eraikin edo instalazio-erabilera.

Baimenaren edo obra-lizentziaren kopia.

Obra-bukaerako egiaztagiria, Obra-Zuzendariak izenpetuta eta dagokion Elkargoak onikusita, emandako lizentziaren arabera exekutatu direla egiaztatzeko.

JGOKA izeneko Erregimenaren pean dauden jarduerak irekitzeko lizentzien kasuan, obra eta instalazioetako teknika-riak egiaztagiri bat luzatuko du, non zehatz-mehatz justifikatuko baititu obrak exekutatzeko fasean hartutako neurri zuzentzaile guztiak (lizentzia ematean ezarritakoak alegia) eta dagokion jarduera-kalifikazioaren berri ere emango du bertan.

Egiantan exekutatu den obren planoak, lurzatiaren behinbetiko egoerari dagokion plano topografiko aldatua barne; udal kartografia oinarri hartuko da 1/200 edo 1/500 eskalan, burutu diren eraikuntzak eta urbanizazio-lanak kontuan hartuta; ondorioz atera diren sestra-kota berriak adierazi beharko dira, hala nola buruturiko azpiegitura berrien ezarpena ere.

Eraikinen edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.

Bukaerako likidazioa —obren edo instalazioen koste osoa adieraziz— Obra-Zuzendariak izenpetuta.

Behin-betiko kalifikazio-zedula —babes ofizialeko etxebizitzak izango bailiran—.

Obra berriko deklarazio-eskrituraren kopia baimendua eta jabetza horizontalarena, dagokion baimenean ezarritako baldintzetara egokituta.

Gainera, alde zurretiko baliabideren bat ezarrita egon ezik, edota lizentzian holaxe finkaturik balego, eskritura horretan bertan —edota osagarria izan zitekeen besteren batean— derrigorrez laga beharreko lurraldi udalari transmititzeko formulazioa egingo da, hala nola eraikinak edo instalazioak lur apartatuekiko duen lotespenera —lagatu ez diren eraikuntza-eskubide garatuak justifikatzeko, horien jabetza ezin izango baita eraikineko jabetzatik bereizi—.

Memoria descriptiva con el grado de pormenorización suficiente, tanto de las características del edificio o local afectados, como de la actividad que se pretende desarrollar, incluidas las de los productos a manipular y fabricar, la maquinaria a utilizar, las posibles repercusiones en el entorno, —ruidos, vibraciones, olores, vertidos, humos, etc.—, así como las medidas correctoras a implantar, con justificación expresa de su grado de eficacia, mediante la aportación de los cálculos oportunos y justificaciones técnicas precisas.

Documentos y condiciones exigidos por las disposiciones legales vigentes en cada caso.

— Licencias en Suelo No Urbanizable:

En la Memoria se justificará el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en las presentes Normas y demás disposiciones legales vigentes de aplicación.

En los planos de estado actual y de emplazamiento se graficará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva, la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de ésta.

Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.

Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia.

— Primera utilización de edificios o instalaciones.

Copia de la licencia o licencia de obras.

Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.

En el caso de las licencias de apertura de actividades sujetas al Reglamento AMINP, el técnico director de las obras e instalaciones expedirá un certificado justificando pormenorizadamente la adopción, en fase de ejecución de las obras, de la totalidad de las medidas correctoras dispuestas en la concesión de licencia e informe de calificación de actividad correspondiente.

Planos de la obra efectivamente ejecutada, incluyendo el plano topográfico modificado del estado definitivo de la parcela, sobre base cartográfica municipal a escala 1/200 ó 1/500, que contemple las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes, así como la implantación de las nuevas infraestructuras realizadas.

Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.

Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.

Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.

Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.

Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura, o en otra complementaria, se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

Alta-deklarazioa Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan, kasuan kasu.

Alta-deklarazioa Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan, kasuan kasu.

Instalazio elektrikoarekiko engantxe-buletinaren kopia, eta kasuan kasu, galdara-gela, gasa eta beste erregai batzuk bildu eta banatzeko instalazioen egiaztagiriak, hala nola Industria-Ordezkaritzaren aurrean izapidetu beharreko multzo osoarena.

5. Eskaturiko lizentzia hainbat modaliteren barruan sartzeko baldintzak betez gero, haietarik bakoitzarentzat eskatzen diren baldintza dokumental guztiak bete egin beharko dira.

*2.25 Art. Lizentzien titulartasuna eta beronen transmisioa.*

1. Lizentziaren titularra da beretzat, edo beste pertsona baten ordeztu, hura eskatu duena.

2. Lizentziaren titularrak udalaren kontrolpean exekutatu dituzten lizentzia-aurreikuspenak, eta aipaturiko exekuzioa ezarritako baldintzekin bat datorren ala ez egiaztatzea haren erantzukizuna izango da; halaber, dagokion Zerga-Ordenantzak ezarritako tasak ordaintzeko erantzukizuna ere lizentziaren titularrarena izango da.

3. Eskatzaileak norbait ordezkatzu edo norbaiten aginduz jokatuko balu, izaera hori egiaztatu beharko du. Beste kasu batzuetan, lizentziaren titulartzat joko da -ondorio guztietarako-, ordezkatuarekin edo agintzailearekin batera.

4. Lizentzien titulartasunak indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzen arabera transmititu ahal izango dira. Transmisioa gertatzen den momentuan, obrak exekuzio-bidean badaude, zein egoeratan dauden espezifikatu egin beharko dira.

Edozein modutan, titular berriak espreski hartu beharko ditu bere gain aurreko titularrak hartutako konpromiso eta obligazio guztiak, eta kasuan kasu, zentzu horri dagokionez, formaturik egon zitezkeen agiri publikoak aldatu.

Edozein modutan, jabari publikoko ondasunen gainean eragina duten obra edo jardueren lizentzia-titulartasunen transmisioa Udalak aurretik eta espreski baimendu egin beharko du.

*2.26 Art. Lizentziak izapidetzea.*

1. Lizentziak izapidetzeak bat egingo du Tokiko Erregimenari buruz indarrean dagoen legeriak ezarritakoarekin.

2. Nekazaritza-ustategien gainean eragina duten lizentzia-eskaerak, Gipuzkoako Foru-Aldundiko Nekazaritza-Sailak aginduz eman beharrekoak diren baimen edo txostenak beharko dituzte.

3. Lizentzia-beharra izan dezaketen nekazaritzaz ez-bes-teko erabilera lurzoru urbanizaezinean finkatzeko lizentzia-eskaerak, Hirigintza-Araueko 2.20 artikuluan ezarritako aurretiazko izapide eta lizentzia beharko dituzte.

4. Eskaturiko erabilera edo jarduera plangintzak espreski debekatu dituen artean dagoenean, edota haiekin asimilatzea posible denean, erabilera globaleko zonan edo dagokion lurzorian jarduera edo irekiera-lizentziak zuzenean ukatuko dira, eta JGOKA Erregelamenduan ezarritakoaren arabera ez da beharrezkoa izango horien izapidea egitea.

Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

Copia del boletín de enganche de la instalación eléctrica y, en su caso, certificados de las instalaciones de sala de calderas, almacenamiento y distribución de gas y otros combustibles, así como del conjunto de las instalaciones que precisen su tramitación ante la Delegación de Industria.

5. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplir los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

*Art. 2.25. Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.*

1. Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecúe a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato, deberá acreditar tal particular. En otros casos, será considerado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes. Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

En cualquier caso, el nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento, o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

*Art. 2.26. Tramitación de las licencias.*

1. La tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Régimen Local.

2. Las solicitudes de licencia que afecten a explotaciones agrarias serán objeto de las autorizaciones o informes preceptivos a emitir por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

3. Las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en el art. 2.20 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Cuando el uso o actividad solicitado se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento, en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento AMINP.

*2.27 Art. Lizentziak eraginkorrak izateko baldintza orokorrak eta bermeak.*

1. Lizentziek ondoko gaiet buruzko baldintzak jaso ahal izango dituzte: Exekuzio-epaiek, proiektaturiko obraren edukia partzialki aldatzea, urbanizazio eta lur-lagapenekiko obligazioak, hala nola udal eskuduntzakoak propioak diren beste alderdi batzuk; Udalak aipaturikoak ezarri beharko ditu, baldin eta, horiei esker, lizentzia bat ukatzea saihesten badu.

2. Obrak exekutatzeko lizentzia-emate-ektaldian, hasiera, etenaldi eta bukaera-epaiek zehaztu beharko dira; aipaturiko epeak finkatu izan ezik, obrak hasi eta bukatzeko epeak eskatzaileak proposatutakoak direla ulertuko da, edo horren ordean, hiru eta sei hilabete obra txikikoen kasuan, eta sei hilabete eta urtebete obra handikoen kasuan.

Aipaturiko epeak dagokion udal akordioa eskatzaileari jakinaraziz geroztik kontatzen hasiko dira.

Plangintzan edo lizentzia-emate-akordioan horren aipamena espreski egin izan ezik, obrak ezin izango dira inoiz sei hilabetetik gora eten edo bertan behera geratu.

3. Lizentzia emateko proiektu teknikoa eskatzen den kasu guztietan, eta Udalak emate-akordioan baldintza hori ezartzen duen gainerako kasuetan —aipaturiko proiektua hasieran beharrezkoa izango ez balitz ere—, lizentziaren titularrak obrazuzendari bat izendatu beharko du; zuzendari honen titulazio akademikoak obraren izatearekin bat egin beharko du, eta kasuan kasu, haren jardunean lagunduko dion graduazio ertaineko teknikaria ere izendatu beharko du.

Aipaturiko izendapena, teknikarien onarpen espresuaz, Udalar jakinarazi behar zaio obrak hasi baino lehenago; aipaturiko jakinarazpena, gainera, emandako lizentzia exekutatu ahal izateko ezinbesteko baldintzatzat ere joko da.

4. Lizentziak ez dira exekutiboak izango dagozkien tasak ordaindu arte; tasak, berriz, emakida-ektaldian finkatutakoak izango dira.

5. Kokapen eta zuinketa-planoa eskatzen den obraren kasuan, aipaturiko obrari ekin baino lehen, lizentziaren titularrak aurrez obrak lurretan finkatzeko onikusia eskatu beharko dio Udalari, eta zuinketa-aktan honela islatu beharko da.

Obrako ezaugarriek hala eskatzen dutenean, zuinketa-planoa altxamendu tipografiko-bidez bermatzea eskatu ahal izango du Udalak, dagokion teknikariak izenpetuta.

6. Irekitze-lizentzien titularrak eta beste eraikitze-obra batzuen titularrak, kasu guztietan, eta obra txikikoentzako lizentzien titularrak eta beste jarduera batzuenek, emate-akordioan holaxe ezarrita dagoenean, lizentziaren helburua diren eraikinak eta lokalak destinatu baino lehen, eta dagokien jarduera abian jarri aurretik, dagokien lizentzia lortu beharko dute.

Eraikin edo lokal berberak, irekitze edo jarduera-lizentziaz gain, obra-lizentzia ere behar izanez gero, lehen erabileraren lizentziari dagozkion izapideak batera lortu ahal izango dira, eta baita espediente bakarra osatu ere.

Edozein kasutan, dagozkien titularrak eraikina erabili edota okupatzea eragotzi beharko diete hirugarren pertsonari, aipaturiko lizentzia eskuratu arte.

*Art. 2.27. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.*

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones parciales del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, así como otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, pueda evitarse la denegación de una licencia.

2. En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas; si no se fijasen dichos plazos, se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos por el solicitante, o en su defecto, los de tres y seis meses en el caso de las obras menores, y los de seis meses y un año en el caso de obras mayores.

El cómputo de los citados plazos comenzará a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán interrumpirse o quedar paralizadas por un período superior a seis meses.

3. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y, en su caso, el técnico de grado medio correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, de igual forma, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

4. Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

5. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

Cuando las características de la obra así lo requieran, el Ayuntamiento podrá requerir que el plano de replanteo sea avalado por levantamiento topográfico, firmado por el técnico correspondiente.

6. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación, en todos los casos, y los titulares de licencias de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias de primera utilización podrán simultanearse, e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

Aipaturiko lizentzia lortzea ezinbesteko baldintza da, erakina hiri-zerbitzuen sareei lotu ahal izateko; baldintza hau bete izan ezik, konpainia hornitzaileek dagokion alta ukatu beharko dute.

*2.28 Art. Lizentzia mota desberdinak lortzeko baldintza espezifikoa.*

1. Lurzatiketa-lizentziak:

Lurzati bat bereizi edo zatitzeko lizentzia ematen denean —hura beste bati edo beste batzuei gehitzeko helburuz—, aipaturiko emakidak ondoko baldintza esekitzaila bete beharko du: Formalizaturiko emakida jasotzen duen kopia baimendua eskatzaileak aurkeztu beharko duela; halaber, horren aurkezpenaren justifikantea ere aurkeztu beharko du Jabetza-Erregistroan, inskripzioaren ondorioetarako. Baldintza hori bete artean, eskaturiko lurzatiketa egin gabe dagoela ulertuko da.

2. Eraikuntza-lizentziak:

Oinarrizko proiektu batean oinarrituta eraikuntza-lizentziak ematen direnean, exekuzioa —eta ondorioz, obra-hasiera-gauzatzeko, exekuzio-proiektua aldeztu aurretik aurkeztu eta baimendu beharko da, indarrean dauden xedapenek exijitzen dituzten baldintzak betez.

Aipaturiko proiektuak lizentziari dagozkion oinarrizko baldintzetariko bat ere ezin izango du aldatu, ezta beste zehaztapenik ere barne sartu, lizentziak helburu duen oinarrizko proiektua exekutatu eta garatzeari dagozkionak izan ezik.

3. Eraikuntza, instalazio eta behin-behineko erabilera-lizentziak:

Eraikuntza, instalazio eta behin-behineko erabilera-lizentziak ez dute ondoriorik sortuko, eta hargatik, baimenduko diren erabilerak edo eraiketak ezin izango dira hasi Jabetza-Erregistroan horien inskripzioa justifikatu arte; duen behin-behineko izaera interesatuak berak onartzen du —Udalak adierazi orduko, erabilera lagatzera edota eraikina erraustera beharturik egongo dela jakinik—.

*2.29 Art. Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea.*

1. Lizentziei dagokien zerga eta tasa-kopuruak dagokion Ordenantza-Fiskaletan ezarritakoak izango dira.

2. Lizentzia emateko ekitaldian finkatutako eskubide-ordainketak konturako pagamendu-izaera izango du; lizentziaren titularra, hortaz, beharturik dago obra bukatu orduko obraren behin-betikoa deklaratzera, kasuan kasu dagokiokeen likidazio osagarria egin ahal izateko.

3. Obrek udal jabari publikoko ondasun-probetxamendu bereziak —hegalkinak barne— berekin ekarriz gero, eskatzaileak dagozkion Ordenantza Fiskaletatik ondoriozta daitezkeen eskubideak eta tasak ordaindu beharko ditu, horietan edota lizentzia-emakida-akordioan finkaturiko denboraren eta moduaren arabera.

*2.30 Art. Erregistro-bermeak.*

1. Esleituriko hirigintza-probetxamendu osoa edo zati bat garatzen duten planta berriko eraikuntza-lizentzia helburu duten lurzatiketa-lizentziak eta lurzati zatiezintasuna jakinarazi beharko dira Jabetza-Erregistroan —horien inskripzioa egiteko, indarrengo hirigintza-legerian ezarritakoari jarraituz—.

2. Halaber, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian kokaturiko finken banaketa edo zatiketek bat etorri beharko dute kasu bakoitzean Hirigintza Arauetan ezarritako erabilera, eraikuntza eta lurzatiketa-erregimenari dagozkion zehaztapenekin.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos, debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

*Art. 2.28. Condiciones específicas para la efectividad de diversas clases de licencias.*

1. Licencias de parcelación:

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación:

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y en consecuencia el comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones vigentes.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones básicas de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución y desarrollo del proyecto básico objeto de licencia.

3. Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales:

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que se autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado, del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

*Art. 2.29. Abono de impuestos, tasas y derechos.*

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia será la establecida en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

2. El pago de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia tendrá el carácter de abono a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. En el supuesto de que las obras conlleven aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

*Art. 2.30. Garantías registrales.*

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

2. De igual forma, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3. Edozein modutan, inskripzioari dagozkion gastuak lizentziaren onuradunaren kontura izango dira.

#### 2.31 Art. *Zuinketa.*

1. Egoki iritzitako kasuetan, eta lizentzia eraginkortasun osoz erabiltzeko eskatzen diren baldintzak behin betez gero, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du proiektatu den/diren eraiketa/k udal teknikariren batek zuinkatzea, eta obretako zuzendariak edo zuzendari teknikoek derrigorrez berataratu beharko dute zuinketa horretara.

2. Horra zertan datzan aipaturiko zuinketa: Lizentziak helburu dituen eraikuntzen perimetroa lurrera transposizionatzean; funtsezko lerrokadurak eta sestrak kokaleku-planoaren arabera eta dagokion eskaeran azaltzen den zuinketaren arabera adierazi beharko dira, eta kasuan kasu, lizentziaren emakida-akordioan ezar zitezkeen zuzenketak hartuko dira kontuan.

3. Zuinketa lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko zailtasunik balego, Udal Teknikariak erabaki beharko du zein aldaketa sartu.

#### 2.32 Art. *Obra-zuzendaritza aldatzea.*

Edozein arrazoiengatik obra-zuzendari teknikoetarikoren bat bere kargua bertan behera uzteko beharrea egongo balitz, aldeari edozeinek, lizentziaren titularrak edo teknikariak berak eman beharko dio horren berri Udalari, aurretik hamabost eguneko epeaz; obrekin aurrera jarraitzerik ez da egongo, obra-zuzendari berria jardunean dela jakinarazi arte.

#### 2.33 Art. *Lizentzien edukia aldatzea.*

Obrak exekutatu artean xehekapen-aldaketaren bat egin nahi izanez gero, Udalari horren berri eman beharko zaio, eta Udalak txosten eske joko du zerbitzu teknikoetara; hauek, beren txostenean, proposaturiko aldaketaren izaera eta garrantzia aztertuko dituzte, bai eta ere aztertu indarreango hirigintza-araudiarekin bat datorren ala ez. Azterketa horretan oinarriturik, zuzeneko onarpena proposatuko dute, edo bestela, baimen espezifikoen ematea helburu duen espediente egokia izapidez proposatuko dute.

Azken kasu honetan, lizentziaren titularrari horren berri emango zaio, adierazirik —beharrezkoa izanez gero— zein den berak aurkeztu behar duen dokumentazio gehigarria.

Lizentzien edukia funtsean aldatzen direnean, dagokien lizentziarekin batera aurkeztu beharko dira; eta horren eskaera eta izapidea prozedura arruntaren arabera egingo dira.

#### 2.34 Art. *Lizentziak luzatzea.*

Lizentzia hasi eta exekutatzeke epeak soili-soilik luzatu ahal izango dira zuzenean justifikaturiko arrazoiengatik; aldez aurretik, interesatuak idatziz egin beharko du bere eskaera, ezarritako dagoen exekuzio-epea amaitu baino lehen.

Luzapena behin bakarrik onartuko da; eta horren epeari dagokionez, obrak edo jarduera baimenduak bukatzeko beharrezkotzat jotzen den denbora baino ezin izango du iraun —ordura arte egindako zatia kontuan hartuta—.

Edozein kasutan ere, aipaturiko luzapenak dagozkion tasak sortuko ditu.

#### 2.35 Art. *Lizentziak iraungitzea.*

1. Obra-lizentziak ondoko kasuetan iraungiko dira (aurretik udal deklarazioa eginik):

— Lizentzia-emakida-akordioan adierazitako epean obrak ez hasteagatik, edo bestela, lanak sei hilabetetan ez hasteagatik emakida jakinarazi zenetik.

— Sei hiletik gorako epea duten obren kasuan, onartutako epearen erdia pasata, proiektu osoari dagokion aurrekontuaren %20tik gorako balioko lanak exekutatu gabe egongo balira.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

#### Art. 2.31. *Replanteo.*

1. En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas, a la cual deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

#### Art. 2.32. *Cambio de la dirección de obra.*

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes, titular de la licencia o técnico afectado, con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director de obra.

#### Art. 2.33. *Modificaciones del contenido de las licencias.*

Cuando se pretenda introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de las obras, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos; éstos, en su informe, analizarán el carácter y relevancia de la modificación propuesta y su ajuste a la normativa urbanística vigente, en base a lo cual propondrán su aceptación directa, o, por el contrario, la tramitación del correspondiente expediente objeto de acuerdo de concesión de licencia específico.

En este último supuesto, se comunicará el hecho al titular de la licencia, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

Las modificaciones sustanciales del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

#### Art. 2.34. *Prórroga de las licencias.*

Sólomente podrán prorrogarse los plazos para el inicio y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado con antelación al vencimiento del plazo de ejecución establecido.

La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

#### Art. 2.35. *Caducidad de las licencias.*

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

— Por no iniciarse las obras en el plazo establecido en el acuerdo de concesión de la licencia, o, en su defecto, en el plazo de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

— En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, cuando vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor superior al 20% del presupuesto del proyecto completo.

— Lizenzia-emakida-akordioan finkaturiko epean obra baimenduna ez bukatzeagatik, edo bestela, lanak sei hilabetetan ez bukatzeagatik emakida jakinarazi zenetik.

— Obrak hasi zirenetik, lanak sei hilabetetik gora bertan behera geratzeagatik. Aipaturiko lanak bertan behera utzita daudela ulertuko da, behin-behineko lanak edota buruturiko lan osagarriak egin arren; honelako lanak hauek dira: Obra-lizentziaren arabera epe barruan bukatzeko balio ez dutenak, hau da, kemen nahikoaz jarduerari heltzen ez dietenak.

— Lizenziaren baldintzetariko baten bat argi eta garbi ez betetzeagatik.

2. Izaera orokorraz, industria edo hirugarren sektoreko erabilerak eta jarduerak finkatzeko lizenziari ondoko kasuetan iraingiko dira: Obrak bederatzik hilabetetik gora geldi egon badira, edo zegokion lokala itxita egon bada, edota edozein kasutan, jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan baja hartzen bada.

3. Lizenzia iraingitza joz gero, oraindik exekutatu gabe dauden obrei edota lanei berriro ekin ahal izateko, beharrezkoa izango da beste lizenzia bat eskatzea.

#### 2.36 Art. *Konponketa eta garbiketa-obligazioa.*

Lizenziaren titularrak, obrak direla-eta bide publikoan eta aldameneko espazioetan gerta daitezkeen kalteak konpondu eta behar bezalako garbitasun-baldintzak gordetzeko obligazioa dauka.

#### 2.37 Art. *Obrak bertan behera uztea.*

Lizenziak helburu dituen obrak bertan behera geratuko balira edota bukatzeko aurreikusita zeuden epeak gainditzeagatik geldituko balira, Udalak subsidiario gisa egin beharreko lanak egin ahal izango ditu segurtasuna bermatzeko eta bide publikoak edota landa-ingurunea txukun uzteko, edota erabiltzen ari diren eraikinen kasuan, berauen funtzionaltasuna egoia dela ziurtatzeko, hala nola matxuraturiko urbanizazio-elementuak birjartzeko; horrek ekar dezakeen kostea lizenziaren jabeak, eta subsidiarioki, lurzatiko jabeak hartu beharko dute beren gain.

2.38 Art. *Obra-bukaerak, eraikinak eta instalazioak erabiltzen hastea, eta jarduera-hasiera.*

1. Lizenzia-emakidaren baldintzei jarraituta edota Udalak geroago baimendu edo agindu ditzakeen aldaketei jarraituta lanak bukatu eta gero, obra-lizenziaren titularrak idatziz eman beharko dio horren berri Udaltzari, eta kasuan kasu, lehen erabilpeneko lizenzia eskatuko du, hori ezinbesteko baldintza baita eraikina edo instalazioa erabiltzen hasteko.

Horretarako, dagokion dokumentazioa aurkezteaz gain, ondoko baldintzak ere bete egin beharko ditu:

— Eraikitakoak indarreango legezko xedapenetan exijitutako segurtasun, osasungarritasun eta apaingarri publikoko baldintza minimoak betetzea, eta, bertako instalazioak funtzionamendu-egoera ezin hobean egotea.

— Ezarritako baldintzen arabera, exijitutako urbanizazio-lan osagarriak exekutaturik egotea.

— Bide eta espazio publikoetan eginiko kalteak konpondu eta garbitasun-baldintza egokietan egotea.

Jarduera hasi aurreko egin beharreko egiaztatze-bisitaldia —Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduko 34. art.ak aipatzen duenez—, lehen erabilpeneko lizenzia-espedituan ezarritako testuinguruaren arabera egingo da.

2. Udalak lehen erabilpeneko lizenzia ezin izango du modu baldintzatuan eman; beraz, udal zerbitzuek aginduz egin beharko duten txostenean ezarrita dauden baldintzetariko baten bat ez dela betetzen ikusiko balitz, baimena espreski ukatu

— Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado en el acuerdo de concesión de licencia, o, en su defecto, en el plazo de seis meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

— Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su inicio. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquéllos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

— Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

2. Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve meses, y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.

3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

#### Art. 2.36. *Deber de reparación y limpieza.*

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en las debidas condiciones de limpieza.

#### Art. 2.37. *Abandono de las obras.*

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento podrá realizar subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados, respondiendo de su costo el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Art. 2.38. *Finalización de obras, puesta en uso de edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.*

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas las mismas de acuerdo con las condiciones de la concesión de licencia y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

— Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

— Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

— Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el art. 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

2. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá

beharko da edo bestela prozedura bertan behera geratu beharko da; eskatzaileari, berriz, ikusitako akatsen berri emango zaio eta akatsak konpontzeko epea finkatuta utziko da; aipaturiko epeak ezin izango du lizentzia iraungitzeko epea inolaz ere gainditu.

Epea igarota, Udalak, egin beharreko lanei ekin ahal izango die subsidiarioki.

3. Hiri-zerbitzuetan alta —eta jarraian, konexioa— lortzeko, ezinbesteko baldintza izango da lehen erabilpeneko lizentzia eskuratzea.

## HIRUGARREN IZENBURUA

### LURZATI ERAIKIGARRIAK ERAIKI ETA ERABILTZEKO ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

#### Lehen Zatia: Aplikazio Orokorreko Xedapenak

#### 1. ATALBURUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

##### 3.1 Art. Kontzeptuen terminologia.

Honako Hirigintza-Arau hauen aplikatzeko ondorioetarako, jarraian adierazten diren kontzeptuek segidan definitzen den esangura izango dute:

— Lurzati-lerrokadura:

Urbanizaturiko lursaileko azaleraren gainean, lurzatiak mugarrizten dituen lerroak definitzen duena —espazio publikoetatik eta beste lurzati batzuetatik haiek bereizteko—.

— Eraikuntza-lerrokadura:

Urbanizaturiko lursaileko azaleraren gainean, baimenduriko eraikuntzako plantan inguratzaile maximoa definitzen duen lerroak definitzen duena —sestra gainean nahiz sestra azpian—.

— Eraikuntzaren erretiroa:

Plano horizontal batean neurtuta, lurzati-lerrokaduraren edozein puntutik lerrokaduraren punturik hurbilenera dagoen distantziak definitzen duena —hegalkinak, elementu irtenak eta sestra azpiko eraikuntzak barne (teilatagalak edo egarbeak izan ezik)—.

— Fatxada-azalera:

Eraikuntza-lerrokaduran oinarrituta bertikalki sortzen den azalera definitzen duena.

— Atzeraemangunea:

Fatxadako edozein puntutik —fatxada-azalarekiko birsartuta— honexera doan distantziak definitzen duena.

— Mehelina:

Elkarri atxikitako bi eraikin mugarrizten dituen azalera bertikala da —biei dagokien lurzati-lerrokadura arrunta oinarri hartuta—.

— Eraikuntza-altuera:

Eraikin bateko fatxada-azaleraren gainean neurturiko distantzia bertikalak definitzen duena —honako dokumentu honetan kasu bakoitzerako ezarrita dauden konputu-irizpideen arabera—.

— Estaliriko espazio-altuera librea:

Lurzoru-koten eta bukatu-irizpideen artean neurturiko distantzia bertikala.

— Eraikuntza-profila:

Eraikuntza baten solairu-kopuruak definitzen duena —sestra gainean zein azpian—, ezarritako konputu-irizpideen arabera.

— Estalki-aldapa:

Fatxada-azaleraren goi-mailatik, estalki-bolumenaren inguratzaile baimendua osatzen duen aldapa.

denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

3. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos.

## TITULO TERCERO

### ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

#### Parte Primera: Disposiciones de Aplicación General

#### CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS

##### Art. 3.1. Terminología de conceptos.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación:

— Alineación de parcela:

Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

— Alineación de edificación:

Definida por la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sobre o bajo rasante.

— Retiro de la edificación:

Definido por la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de alineación de la edificación, incluyendo los vuelos, elementos salientes y las construcciones bajo rasante, pero no los aleros.

— Superficie de fachada:

Definida por la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Retranqueo:

Definido por la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

— Medianera:

Es la superficie vertical que delimita dos edificaciones adosadas, sobre la alineación común de parcela a ambas.

— Altura de edificación:

Definida por la distancia vertical medida sobre la superficie de fachada de un edificio, conforme a los criterios de cómputo establecidos en cada caso por el presente documento.

— Altura libre de espacio cubierto:

Distancia vertical medida entre las cotas de suelo y techo acabados.

— Perfil de edificación:

Definido por el número de plantas de una edificación, sobre o bajo rasante, conforme a los criterios de cómputo establecidos.

— Pendiente de cubierta:

Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.



## — Estalki-profila:

Estalki-bolumenari dagokion inguratzaile baimenduaren sekzioa –fatxada-azalarekiko plano bertikal eta elkarzut batean oinarrituta–.

## — Soto-oina:

Sestra azpian eta lurpean dagoen sotoa –sarbidea helburu duen espazioan izan ezik–.

## — Erdisotoko oina:

Partzialki lurperaturiko planta; solairua 0,80 m.an dago urbanizaturiko lursailen sestra azpitik, eta sabaia 1,20 m.tik gorako altueran altxatzen da. Ointzat jo ahal izateko, bi neurriak bere perimetroaren %60an bete behar dira.

## — Behe-oina:

Sestra, soto edo erdisoto gaineko lehen planta, lurzorua -0,80ren eta +1,20ren artean kokaturik dagoena –sarbide-puntuaren sestrari dagokionez–.

Fatxadetarik baten bat lurraren kontra kokatzen bada –eraikuntzaren oinean altuera gaintik ateraz–, dagozkion lokalak 15 m.ko fondo batean baino ezin izango dira behe-ointzat jo.

## — Bastardea edo tarteko oina:

Erdisoto batean zuzenean antolaturiko oina, kanpoko espaziotik sarbide zuzena duena eta, bere sarbide-maila kontuan hartuta, lurzorua 1,20 m.tik gorako mailan dagoena.

## — Goi-oina:

Behe-oinaren edo bastardearen gainean kokaturiko oina.

## — Atiko-oina:

Gorago geratzen den eta fatxadaren lerrotik bi metro edo gehiago atzeratua dagoen goi-oina, kasuan kasu ezarritako fatxada perimetroa hartuta.

## — Estalkipea:

Estalkiko forjatuaren edo taularen azpian zuzen kokaturiko planta (fatxada-altueran duen altuera 1,80 m.tik behera dago; aipaturiko altuera gaindituz gero, goiko planta-izaera izango du).

## — Fatxada:

Eraikineko paramentua edo kanpo-itxiera.

## — Hegalkinak:

Fatxadatik ateratzen diren elementu bizigarri edo okupagarriak, ireki eta itxi egin daitezkeenak –baldin-eta albo guztietan itxiera osoak badituzte edota hauek guztiz edo partzialki irekita badaude–.

Hegalkin baten sakonera: Zatirik edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantzia.

## — Teilategalak:

Fatxada-planotik kanpoko estalkien akabera osatzen duten elementu irtenak.

## — Patioak:

Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko helburuz, eraikinen barruan irekitzen diren espazioak.

## — Ganbara:

Solairu edo forjatu gehigarria, behe-oinetan baimengarria –funtzionalki eta juridikoki horietatik zatiezina; ez probetxamendu-ondorioetarako ez eraikin-profil-ondorioetarako neurgarria ez den azalera duena.

3.2 Art. *Eraikuntza-probetxamendua konputatzeko irizpideak.*

Izaera orokorraz, eraikin baten eraikuntza-probetxamendu moduan ondoko espazioak izango dira konputatzekoak:

## — Perfil de cubierta:

Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

## — Planta Sótano:

Planta situada bajo rasante y enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso.

## — Planta semisótano:

Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60% de su perímetro.

## — Planta baja:

Primera planta sobre rasante, sótano o semisótano, y cuyo suelo se sitúa entre -0,80 y +1,20 en relación a la rasante del punto de acceso.

Si alguna de sus fachadas se sitúa contra el terreno, sobresaliendo en planta de la edificación en altura, los locales correspondientes únicamente tendrán la consideración de planta baja en un fondo de 15 m.

## — Entresuelo o entreplanta:

Planta dispuesta directamente sobre un semisótano, con acceso directo desde el espacio exterior y cuyo suelo se sitúa a un nivel superior a 1,20 m. en relación al nivel de acceso.

## — Planta alta:

Planta situada por encima de la planta baja o entreplanta.

## — Planta de ático:

Planta alta más elevada retranqueada dos o más metros en relación a la línea de fachada, en el perímetro de fachada que se establece en cada caso.

## — Bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en superficie de fachada resulta inferior a 1,80 m.; en caso de superar dicha altura tendrá el carácter de planta alta.

## — Fachada:

Paramento o plano de cierre exterior del edificio.

## — Vuelos:

Elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados o abiertos, en función de que posean cerramiento completo en todos sus lados o que éstos se encuentren total o parcialmente abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

## — Aleros:

Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

## — Patios:

Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

## — Altillo:

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

Art. 3.2. *Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.*

Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

— 1,80 m.tik gorako altuera librea duten espazio estaliak eta itxiak, aipaturiko altuera horietan gainditzen duen zatia ere konputatuta.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak (edo mazizoak).

— < 1,50 m.ko diametroa duten patioak eta instalazioetako hodiak.

— Igogailuentzako zuloak.

— Balkoiak, terrazak, eguterak eta mota guztietako arkupeak —estaldura dutenean eta erabilera publikoko zortasunik ez dutenean—; beren azaleraren %50 konputatuko da.

— Estalkipeetan lehen adierazitako espazioak eta elementuak ere konputatuko dira, lurzatian errazturiko edo onarturiko erabilerak nagusiki helburu dituztenak; edota, aurreko erabilera lagungarriak izatea helburu izanik ere —zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak, kasu—, besteek okupaturiko lokalekin halako erregistro-unitate zatietan bat osatzen ez badute; edota, trastelekuen kasuan, baldintza hau beterik, 15,00m<sup>2</sup>tik gorako azalera erabilgarria izatea lokal bakoitzeko.

Aitzitik, eraikin-probexamenduaren zati moduan ondoko espazio eta elementuak ez dira inolaz ere konputatuko:

— Baimenduriko sotoak eta erdisotoak —azkenok, Arau Partikularretan kasu bakoitzerako ezarritako eraikuntza-baldintzekin bat egin beharko dute—.

— 1,80 m.tik azpiko altuera duten espazio estaliak eta itxiak.

— > 1,50 m.ko diametroa duten patioak eta instalazioetako hodiak.

— Behe-oinan erabilera publikoa duten arkupeak.

— Industria-eraikuntzetan izaera orokorraz baimenduriko ganbarak.

### 3.3 Art. Eraikuntza-profila definitzeko irizpideak.

Izaera orokorraz —eta dagokion eraikuntza-probexamendua zedarritzeko ondorioetarako, horiek neurtzeari utzi beharrik gabe—, sestra gaineko oinak ondokoak izango dira: Eraikuntzako behe-oinak, tarteko oinak eta goi-oinak; sestrapeko oinak, berriz, sotoak eta erdisotoak izango dira.

Bestalde, estalkipeko oina ez da eraikuntza-profilaren araubidean oin gehigarritzat joko, baldin-eta fatxadan 1,80 m.ko altuera gainditzen ez badu —espreski definitzen diren kasuak izan ezik—; edozein modutan, eraikuntza-probexamendu moduan konputatuko da, aurreko artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

Dena den, eraikin baten profila definitzeko xederako, dagokion Arau Partikularrean ezarritakoa hartuko da kontuan.

### 3.4 Art. Altuerak neurtzeko irizpideak.

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxada-azaleraren erdiko puntua hartuko da azpiko erreferentzia gisa (urbanizaturiko lurrekin bat egiten duen lekuan); goiko erreferentzia gisa, berriz, fatxada-azaleraren punturik altuena hartuko da (edo estalki-planoarekin horrek egiten duen gurutzaguneko punturik altuena), baimenduriko ganbaren kasuan izan ezik —kasu horretan ez baitira kontuan hartuko—.

### 3.5 Art. Izaera orokorraz aplikagarriak diren eraikuntza-baldintzak.

1. Izaera orokorraz, eta Hirigintza-Interbentziarako Areetako Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan kasuan kasu ezar daitezkeen baldintza murriztagoen kalterako izan gabe, baimendurik dago —izaera orokorraz— udalerrian egingo diren eraikinetan bi soto-planta eraikitzea.

— Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre, computando la parte de los mismos que supere dicha altura.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.

— Los huecos de ascensores.

— Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrición y no estén sometidos a servidumbres de uso público, computándose el 50% de su superficie.

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos propiciados o admisibles de la parcela, o, que, destinándose a usos auxiliares de los anteriores, como instalaciones de servicio o trasteros, no constituyan con los locales ocupados por aquéllos una unidad registral indivisible, o, en el caso de los trasteros, cumpliendo este requisito, tengan una superficie útil superior a 15,00 m<sup>2</sup> por local.

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

— Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.

— Los porches de uso público en planta baja.

— Los altillos autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

### Art. 3.3. Criterios de definición del perfil de edificación.

Con carácter general, y sin perjuicio de que total o parcialmente deban ser computados a los efectos de determinación del correspondiente aprovechamiento edificatorio, se consideran como plantas sobre rasante las plantas baja, entreplanta y plantas altas de la edificación, y se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación si no supera la altura de 1,80 m. en fachada, a excepción de los casos en los que se defina expresamente, si bien computará en cualquier caso como aprovechamiento edificatorio conforme a los criterios establecidos en el artículo anterior.

En todo caso, a los efectos de la definición del perfil de una edificación, se estará a lo establecido en la correspondiente Norma Particular.

### Art. 3.4. Criterios para la medición de alturas.

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 el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo en el caso de autorización de buhardillas, que no serán objeto de consideración.

### Art. 3.5. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

1. Con carácter general, y, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística o el planeamiento de desarrollo, se autoriza, con carácter general, la construcción de dos plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

2. Arau partikularretan edo garapen-plangintzan ezarri daitezkeen baldintza murriztagoen kalterako izan gabe, sestra gaineko bigarren oineko lurzorua maila –lehen goi-oina– 4,50 m.ko gehienezko altueran jarriko da, urbanizaturiko lurreko sestratik neurtuta.

3. Goi-oinetako gutxieneko altuera libre 2,50 m.koa izango da –Hirigintza-Arau hauetan ezarritako irizpideen arabera finkatuta–.

Aurrez baziratekeen eraikinak ordezkatzera begira, horien altuera aipaturikoa baino txikiagoa balitz, eraikuntzaren altuera osoa areagotzeko baimena emango da –aipaturiko oinei lehen azaldu dugun gutxieneko altuera emateko–. Estalkipeko oinen altuerari dagokionez, eta Hirigune Historikoko birgaikuntza-prozesuei dagokienez, ez da lehengo irizpidea aplikatuko, zeren eraikuntzarako ezarritako babes-mailaren arabera eta baimenduriko interbentzio-mailen arabera, altuera txikiagoak baimendu baiditezke –hala jasota baitago Urbanizaturiko eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko Dekretuan (bertan ezarritakoaren arabera)–.

### **Bigarren Zatia: Hiri Lurretan eta Lurzoru Urbanizagarrietan Aplikatzekoak diren Ordenantza Erregulatuak**

#### **2. ATALBURUA. EGOITZA-ERABILERARAKO LURZATIETAN («a» lurzatiak) APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK**

1. ATALA. Egoitza-erabilerarako lurzatiak («a» lurzatiak) aplikagarriak diren eraikuntzaren formari buruzko erregulazio-baldintza orokorrak

##### *3.6 Art. Baldintza orokorrak.*

1. Zeharkako erregulazioa eraikuntzaren lerrokaduretan oinarrituta.

Eraikin eta urbanizazio-garapenak kontsolidatuta dauzkaten partzeleza osaturikoetan aplikatuko dira, hala nola dagokion lurzatiarekin bat datorren eraikuntza lerrokaduradunetz osaturikoe-tan ere bai. Eraikuntza hauek fatxada jarraiak osatzen dituzte eta eraikuntza-profil homogeneo samarra dute; gainera, espazio publiko mugakideen aldamenen daude (kale edo espazio librean aldamenen), edo behintzat fatxada horietariko batean.

Kasu horietan, azalera eraikigarria zeharka arautzen da baden eraikuntzak duen formaren bidez, eta ez espreski.

Eraikuntzak fatxada-azaleraren eta ondoriozko mehelinaren artean (halakorik balego) dagoen bolumen osoa edo bolumenaren zati bat okupatuko du (lurzati bakoitzean baimenduriko eraikuntza-altuera maximoraino); hortik aurrera, eta fatxada nagusiaren eta bigarren fatxadaren artean, estalki-azaleraren bidez mugaturik dago –eraikuntza-profilaren arabera osatuta dagoenez–.

Altuera lurzati bakoitzean neurtuko da (bere aurrealdeko erdiko puntuan), egoerarik kontrakoenean, eta hegalkinei eta atzeraemanguneei buruzko erregulazio espezifikoak ezarriko dira, hala nola barne-patioei buruzkoak ere –baimenduriko eraikuntza-probetxamenduen barruan egongo direnak–.

Lurzati horietan baliteke hiru eraikuntza-interbentzio mota hauek izatea:

— Kontserbazio-zorrotzeko mailaren barruan katalogaturiko eraikuntzetan egin beharreko kontserbazio-Interbentzioak; ezin izango dira errautsi, ezta aldatu ere horien bolumetria ez kanpoko tratamendua.

— Existitzen diren eraikuntzetan zaharberritze eta birgaitze-lanak egitea; halakoetan, zaharberriturik dauden elementuek (jasodurek barne –baimenduriko gehienezko eraikuntza-altuera existitzen diren eraikuntzetan lortzen ez den kasuetan–) ezarritako dauden eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

2. Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante, primera planta alta, se situará a una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

3. La altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en las presentes Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta, o en el caso de los procesos de rehabilitación del Casco Histórico, en los que en función del grado de protección establecido para la edificación y sus niveles de intervención permitidos, pudieran autorizarse alturas inferiores conforme a lo dispuesto en el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, en los términos que en el mismo se establecen.

### **Parte Segunda: Ordenanzas Regulatoras Aplicables en los Suelos Urbano y Urbanizable**

#### **CAPITULO 2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (Parcelas «a»)**

SECCION 1.ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas «a»)

##### *Art. 3.6. Condiciones generales.*

1. Regulación indirecta en base a las alineaciones de la edificación.

Será aplicada en zonas integradas por parcelas con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados y configurados por edificaciones cuya alineación coincide con la de la parcela correspondiente. Esas edificaciones conforman fachadas continuas con un perfil de edificación relativamente homogéneo, y colindantes con espacios públicos limitrofes como calles o espacios libres, cuando menos en una de esas fachadas.

En esos casos, la superficie edificable se regula indirectamente, a través de la forma de la edificación existente, y no de forma expresa.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre las superficie de fachada y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al perfil edificatorio.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

— Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación estricta, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.

— Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados, incluidos levantados en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada, deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

— Eraikuntzak ordezkatzeko interbentzioak; halakoentzat definiturik dauden eraikuntza-lerrokadura egokiak —osorik garatzen direnak ezarritako eraikuntza-baldintzen arabera—.

2. Lerrokaduretan, eraikuntza-probetxamenduan eta espresuki eta zuzenean definituriko lurzati-ordenantzetan oinarritutako erregulazioa.

Batez ere, garapen berriko lurzatietan aplikatuko da.

Zentzu horretan, eraikuntza-baldintzei eta probetxamenduari dagokienez, Hirigintza-Interbentziorako Areetako Arau Partikularretan eta proiektu honen barruan sartuta dauden planoetan ezarritakoa hartuko da kontuan, hala nola, kasuan kasu, horretan garapenean formulatuko den plangintzan ezarritakoa ere.

3. Eraikuntzaren aldeko sestrei eta mailei dagozkien baldintzak, egoitza-erabilerarako lurzatietan izaera orokorraz aplikagarriak.

Jada urbanizaturik dauden areetan eraikuntzen aldeko mailak eta sestrak kontsolidatuta geratzen dira; hala ere, berrurbanizatzeko interbentzioetan hainbat egokitzapen sartu ahal izango dira —izaera orokorraz, urbanizazio-lan-proiektuentzat ezarritako egokitze-aukerak kontuan hartuta—.

Urbanizazio berriko areetan edo elementuetan, urbanizazio-proiektuek maila eta sestren behin-betiko konfigurazioa definituko dute; horretarako, Arau hauetako «II.4» planoetan espreski definitzen diren punturik esanguratsuenak hartuko dira erreferentziatzat.

*3.7 Art. «a.10. Hirigune Historikoko Egoitzak» lurzati-tan aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzen duten baldintza orokorrak*

Eraikuntza-probetxamendua zeharka erregulatzea, eraikuntzaren forma erregulatzearen bidez. Horretarako, lurzati bakoitzarentzat partikularizaturiko ordenantza hartuko da oinarritzat —existitzen den ondare eraikia eta zaindu beharreko ingurugiro-balioak helburu—.

Lurzati bakoitzaren eraikuntza-baldintzak erregulatzen dituzten ordenantzak indarrean dagoen «Eskoriatzako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia» izenekoan ezarritakoak izango dira, 92/05/13an behin-betiko onetsia izan baitzen, hala nola honexi buruz geroan egin litezkeen aldaketetan ezarritakoak ere —zeren, kasuan kasu, izapidetuak eta onetsiak izan baitziren—, eta baita Arau hauetako «Hirigune historikoa» 10. Areako Hirigintza-Arau Partikularrean ezarritakoa eta aipaturiko Plan Berezia esplizituki aldatua edo osatua izan litezkeen alderdiei buruz ezarritakoa ere.

*3.8 Art. «a.20. Eraikuntza Intentsiboko Egoitza» lurzati-tan aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzen duten baldintza orokorrak*

#### 1. Lerrokadurak.

Eraikuntzaren lerrokadurak, fatxaden osotasunari dagokienez —eta horren orde, lurpean—, Arau hauetako «II.4» planoetan grafiatuta daudenak izango dira, aipaturiko zehaztapena izaera lotesleaz ezartzen den kasuetan; edota horren garapenean formulatuko den xehekaturiko plangintzak kasuan kasu ezarritakoak dituenak.

#### 2. Lurzatiketa.

Finkatuta dauden eraikuntzak badira, eta Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan kasuan kasu ezarritako doitzetara aurikuspenen kalterako izan gabe, besteei loturik dagoen lurzatiketa existentea finkaturik geratzen da; zentzu horretan, aipaturiko eraikuntza ordezkatzeko, interbentzioek derrigorrezko eragina izango dute aipaturiko lurzatiaren baden osotasunaren gainean.

Gainerako kasuetan, lurzatiketak bai dagozkion Arau Partikularretan bai garapenean formulatuko den plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorri beharko du.

— Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2. Regulación en base a alineaciones, aprovechamiento edificatorio y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto, en lo que a las condiciones de edificación y aprovechamiento se refiere, a lo dispuesto en las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística y en los planos incluidos en el presente proyecto, así como, en su caso, en el planeamiento que se formule en desarrollo del mismo.

3. Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

En las áreas ya urbanizadas se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En las áreas o elementos de nueva urbanización, los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en los planos «II.4» de las presentes Normas.

*Art. 3.7. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.10. Residencial de Casco Histórico».*

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.

Las ordenanzas reguladoras de las condiciones de edificación de cada una de las parcelas serán las establecidas por el vigente «Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Eskoriatza», definitivamente aprobado con fecha 13/05/92, y las posteriores modificaciones del mismo que, en su caso, fueran tramitadas y aprobadas, así como lo establecido en la correspondiente Norma Urbanística Particular del Area 10 «Casco Histórico» de las presentes Normas, en aquellos aspectos en que el citado Plan Especial resulta explícitamente modificado o complementado.

*Art. 3.8. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.20. Residencial de Edificación Intensiva».*

#### 1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafiadas en los planos «II.4» de las presentes Normas, en los casos en que dicha determinación se establece con carácter vinculante, o las que en su caso establezca el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

#### 2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquellas; en ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

En los restantes casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Eraikuntzak ordezkatzeko operazioetan ez da onartuko bi lurzati edo lurzati gehiago eranstea, Arau Subsidiario hauetan Exekuzio-Unitateak zedarrizten dituzten suposamenduetan izan ezik.

### 3. Eraikuntzaren gehienezko altuera eta profila.

Baimenduriko eraikuntzen altuera eta profila, dagokien Arau Partikularrean kasu bakoitzerako ezarritakoak izango dira.

### 4. Teilategalak.

Fatxada-azaleraren gaineko teilategalaren egarbe-hegalak izan behar duen irtenune maximoa 1,25 m. koa izango da; hegalkinak badiren fatxada-zatietan, hura 0,50 m irten ahal izango da gainerakoetatik.

### 5. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Hegalkinak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak– eta irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke.

Hegalkin itxien eta irekien multzoak ezin izango du eraikuntzako fatxadek duten perimetro-luzeraren %75 gaintitu, honexek dituen goi-oinen kopurua biderkatuta, eta ondorioz, fatxada eta oinetan aske antolatu ahal izango dira, baldin-eta ezarritako gehienezko luzera guztira gaintitzen ez bada.

Hegalkin itxiek, berriz, ezin izango dute aipaturiko eraikuntzako fatxadek duten perimetro-luzeraren %40 gaintitu, honexek dituen goi-oinen kopurua biderkatuta, eta ondorioz, fatxada eta oinetan aske ere antolatu ahal izango dira.

Fatxada-azaleraren gainean hegalkin itxiek edota irekiek duten sakonerak ez du 125 cm.tik gora egingo.

3.00 m.tik gorako altuerako hegalkinak baino ez dira baimenduko espazio publikoaren sestra gaintetik edota aurrean duten lur ubanizatuaren gainetik.

Existitzen diren hegalkinak, ordea, kontsolidatuta geratzen dira.

Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira; dituzten fondoek, ordea, ez dute beren aurrealdearen erdia gaintitu beharko.

### 6. Estalkiak.

Bi, hiru edo lau isurkiko exekuzioek lehentasuna izango dute, eta beharrezkoa izango da aurrez existitzen direnen ezauzgarriak eta antolara egokitzea; edozein kasutan, beharrezkoa da ezarrita dauden baimenduriko profil-baldintza orokorrak betetzea. Teilatu-faldoientzat baimenduriko isurki maximoa %40koa izango da.

Baimenduriko estalki-profiletik ondokoak bakar-bakarrik irten ahal izango dira: Tximiniak, aireztapen edo hozte-hodiak, sabaileihoak, estalki-azalerarekiko paralelo dauden argizuloak (0,40 m.tik azpiko altuerakoak), irrati eta telebistako antenak eta estalkiaren gainetik nahitaez irten behar duten instalazioen gainerako elementuak.

### 7. Patioak.

Ondoko baldintzetan baimentzen dira:

— Barruko patioaren edo lurzatiaren dimentsioa bere altueraren heren bateko balioa duen zirkulua bere barruan inskribatzeko adinakoa izango da, 3 metroko diametro minimoarekin –ezinezkoa da, ordea, oinetako puntu bakar batean ere 2 metro baino gutxiagoko estugunerik gertatu–.

— Patioak sabaileihoen bidez koroatu ahal izango dira, baldin-eta sabaileihoen eta patioko hormen artean espazio periferikoren bat libre uzten bada, inolako itxierarik gabe alegia –aireztapen-azalera minimoak, berriz, patioako planta-azaleraren %20koa izan beharko du–.

— Patioko lurzorua gainean ez da inolako eraikuntzarik baimenduko.

— Patioko zoladura ezin izango da 0,60 m.tik gora egon argiztatu edo aireztatu beharreko dependenziako lurzoru-mailaren gainetik.

8. Sestra gainerako erabilera pribatuko espazio eraikiezinak. Hauetan ez da inolako eraikuntzarik onartuko.

No se admitirá la agregación de dos o más parcelas en las operaciones de sustitución de las edificaciones, salvo en aquellos supuestos en los que las presentes Normas Subsidiarias delimiten Unidades de Ejecución.

### 3. Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será en cada caso el establecido en la correspondiente Norma Particular.

### 4. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,25 m.; en los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm. respecto de éstos.

### 5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados, miradores, galerías y similares, y abiertos, balcones, terrazas y análogos.

El conjunto de los vuelos abiertos y cerrados no superará el 75% de la longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas, siempre que no se supere en total la longitud máxima establecida.

Los vuelos cerrados no superarán por su parte el 40% de la citada longitud del perímetro de las fachadas de la edificación, multiplicado por el número de plantas altas de la misma, resultando igualmente libre su disposición en las diferentes fachadas y plantas.

La profundidad de los vuelos, abiertos o cerrados, sobre la superficie de fachada, no excederá de 125 cm.

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.

### 6. Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 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, antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

### 7. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

— La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

— Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

— Sobre el suelo del patio no se permitirá construcción alguna.

— El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

### 8. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo.

Edozein kasutan, beste finka batzuekiko separazioetan eta espazio publikoekiko mugan itxierak eraikitzea derrigorrezkoa izango da, Hirigintza-Arau hauetako 3.28 artikuluan ezarritakoaren arabera.

9. Izaera orokorraz ezarritako forma-erregulazioari buruzko baldintza orokorrak ez dira aplikagarriak izango inoiz dagoen plangintza exekutatzearen ondorio diren a.20 egoitza-lurzatiatan; aipaturiko plangintza bat baitator dagokion Hirigintza-Arau Partikularrarekin —hau ere Ordenantza Erregulazioaren menpean baitago—.

*3.9 Art. «a.30. Garapen Baxuko Egoitza-Eraikuntza» lurzatiatan aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak*

#### 1. Lerrokadurak.

Eraikuntzaren lerrokadurak, fatxaden osotasunari dagokionez —eta horren ordez, lurpean—, Arau hauetako «II.4» planoean grafiatuta daudenak izango dira —aipaturiko zehaztapena izaera lotesleaz ezartzen den kasuetan—; edota horren garapenean formulatuko den xehekaturiko plangintzak kasuan kasu ezarriko dituenak.

Hirigintza-Arau Partikularrak ezar ditzakeen baldintza murriztagoan kalterako izan gabe —edota aipaturiko zehaztapena betetzen ez diren egoerak finkatugabekoan kalterako ere izan gabe—, sestra gainean aurreikusita dauden eraikuntzek mugatzen duten finkarekiko erretiro minimoak 3,00 m.koa izan beharko du.

#### 2. Lurzatiketa.

Existitzen diren eta proiektu honek finkatzen dituen eraikuntzak izanik, hauxei loturik dauden lurzatiak ere berdin finkaturik geratzen dira, beren ezaugarriekin eta beren baldintza-garriekin, beste batzuetatik bereizi edota beste batzuekin pilatzeko baimena eman gabe —dagozkien lursail guztiak edo zati batek, bederen, mugaturiko Exekuzio-Unitateekin bat egin izan ezik—. Bestalde, garapen berriak izanik, lurzatiketak baj Arau hauetan bai —kasuan kasu, horren garapenerako— formulatuko den plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorri beharko du.

#### 3. Eraikuntzaren altuera eta profil maximoak.

Hura gaindituko duten eraikuntzak kontsolidatzeari kalterik ekarriko ez badio ere, aipaturiko eraikuntzek sestra-gainean eduki beharreko gehieneko altuera 9,50 m.koa izango da.

Bestalde, aipaturiko kontsolidazioari orobat ere kalterik ekarriko ez badio ere, eraikuntzaren gehieneko profila hiru oinekora izango da sestra gainetik; eta sestra azpitik, berriz, bi oinekora.

#### 4. Teilategalak.

Hegalkinak jarriko diren fatxada-zatiatan, teilategalen sakonerak aipaturiko hegalkinentzat ezarritako arau berberak bete beharko ditu; gainerakoei dagokienez, 0,50 m. irten ahal izango da.

#### 5. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Arau hauetan hartutako zehaztapenak betetz, garapen-plangintzari eutsi behar zaio —hegalkin irekiei eta itxie buruzko antolaera espreski araututa baitago bertan—, ondorioz ateratzen den ordenazioaren ezaugarriak kontuan harturik, eta, garapen baxuko egoitza-eraikuntza irekia ezartzen duten eta Zonetariko bakoitzarentzat proposatzen diren eraikuntzen tipologia kontuan hartuta.

Hegalkin bateko edozein punturen eta aldameneko finkaren arteko gutxieneko distantzia 2,00 m.koa izango da.

#### 6. Estalkiak.

Haren osakera librea izango da —lau, hiru edo bi isurkikoei lehentasuna emango bazaie ere—. Edozein kasuan, ezarrita dagoen profil baimenduari buruzko izaera orokorrak bete beharko dituzte; teillatu-faldoiarentzat baimenduriko gehieneko isurkiak, berriz, %40koa izango beharko du.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el artículo 3.28. de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

9. Las condiciones generales de regulación de la forma establecidas con carácter general no resultarán de aplicación a las parcelas residenciales a.20 que resultan de la ejecución de planeamiento parcial vigente al cual se remite la Norma Urbanística Particular correspondiente, a cuyas Ordenanzas Reguladoras habrán de someterse.

*Art. 3.9. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo».*

#### 1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las grafiadas en los planos «II.4» de las presentes Normas, en los casos en que dicha determinación se establece con carácter vinculante, o las que en su caso establezca el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Urbanística Particular establezca condiciones más restrictivas, o consolide situaciones en que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán presentar un retiro mínimo del lindero de la finca correspondiente de 3,00 m.

#### 2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan de igual forma las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución delimitadas. Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las presentes Normas como en el planeamiento que se formule, en su caso, en su desarrollo.

#### 3. Altura y perfil máximos de la edificación.

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que la superen, la altura máxima sobre rasante de dichas edificaciones será de 9,50 m., salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

Por su parte, de igual forma, sin perjuicio de la citada consolidación, el perfil de edificación máximo será de tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, salvo disposición a contrario en la Norma Urbanística Particular.

#### 4. Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para dichos vuelos, autorizándose que sobresalgan respecto de estos últimos 0,50 m.

#### 5. Vuelos y retranqueos.

Se remite al planeamiento de desarrollo a formular en cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas la regulación expresa de la disposición de vuelos abiertos y cerrados, en función de las características de la ordenación resultante y la tipología de las edificaciones propuestas para cada una de las Áreas donde se establece la edificación residencial abierta de bajo desarrollo.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

#### 6. Cubiertas.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas, con una pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta del 40%.

Baimenduriko estalki-profilari edota bertotik irten litezkeen elementuei dagokienez —lurzatietakoa eraikuntzentzat aurreko «a.20» art. an aipaturik dagoenez—, txapitula-erako konponbi-deak baimendu ahal izango dira, garapen-plangintzak bere Ordenantzetan ezarriko duenaren arabera.

7. Eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioak sestra gainetik.

Edozein kasutan, beste finka batzuekiko separazioetan eta espazio publikoekiko mugan, itxierak eraikitzea derrigorrezkoa izango da, Hirigintza-Arau hauetako 3.28 artikuluan ezarritakoaren arabera —edota zatikako plangintzak ezarriko dituen baldintzen arabera—.

2. ATALA. Egoitza-erabilerarako lurzatietan («a Lurzatiak») aplikagarriak diren erabilera-baldintzak

3.10 Art. Egoitza-erabilerarako lurzatietan («a Lurzatiak») baimendurik dauden erabilerak ezartzeko erregimen orokorra.

1. Egoitza-erabilerarako lurzatiek batez ere etxebizitza-erabilera izango dute helburu, batzen diren erabilera globaleko esparruari esleitu zaion kalifikazio-erregimen orokorraren arabera.

2. Bestalde, aipaturiko lurzatietan baimenduta dauden gainetako erabilerak ezartzeko, artikuluko honetako hurrengo apartatueta xedatutako irizpideak hartu behar dira kontuan; edozein kasutan, baimena ematerakoan, egoitza-erabilera nagusiarekin bateragarria den ala ez hartuko da kontuan.

3. «a» lurzatiaren erabilera buruzko erregimen orokorra:

— Egoitza-erabilerak.

Sestra gaineko oinetan baino ez dira ezarriko.

— Industria-erabilerak.

Behe-oinean bakarrik-bakarrik.

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

\* Hotel-erabilera:

Behe-oinean, oinarrean edota lehen oinean.

Lurzati osoa eta eraikuntzako oin guztiak okupatuz.

\* Merkataritza-erabilera.

Behe-oinean edo oinarrean, etxebizitzentzako ez besteko sarbidearekin; horren ezarpena sestra gaineko bigarren oinean baimendu ahal izango da, baldin-eta bertan garatzen den merkataritza-jarduera juridikoki eta funtzionalki azpi-azpiko oinean garatzen den jarduerari lotuta badago bertoko barne-sarbidearen bitartez, eta beraz, eraikuntzako etxebizitzaren sarbide arruntetatik gutzitik aparte.

\* Bulego-erabilera.

Merkataritza-erabilerarako baldintza bereberekin.

Lehen oinean, etxebizitzetako sarbide arruntarekin.

Goi-oinetan, bulego profesional gisa soil-soilik; eta edozein kasutan, etxebizitza jakin baten erabilera lagungarri moduan; azaleraren gehienezko mugapena %60koa izango da.

Lurzati osoa okupatuta.

\* OIgetarako erabilerak.

Merkataritza-erabilerarako baldintza bereberekin.

\* Hirugarren sektoreko erabilera anitz.

Bulego-erabilerarako baldintza bereberekin.

Ostalaritza-erabilera lagungarriak gehituz gero, behe-oinean jarri behar dira.

— Ekipamendu komunitarioarako erabilerak.

Hotel-erabileraren baldintza bereberekin.

— Garajea.

Bai dagozkion Arau Partikularrek bai xeheaturiko plangintzak garajeak beste kokaleku batzuetan finkatzeko baimena eman badezakete ere, garajeak batez ere sestra azpiko oinetan

Del perfil autorizado de cubierta, además de los elementos que de la misma pueden sobresalir, citados en el art. precedente para las edificaciones de las parcelas «a.20», se podrán autorizar soluciones abuhardilladas o amansardadas en la forma que el planeamiento de desarrollo establezca en sus Ordenanzas.

7. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el artículo 3.24 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, o en las condiciones que el planeamiento parcial establezca.

SECCION 2.ª Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial («Parcelas a»)

Art. 3.10. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial («Parcelas a»).

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 del presente artículo; en cualquier caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

3. Régimen general de uso de las parcelas «a»:

— Usos residenciales.

Se implantarán exclusivamente en las plantas sobre rasante.

— Usos industriales.

Exclusivamente en planta baja.

— Usos terciarios.

\* Uso hotelero:

En planta baja, entreplanta y/o primera planta.

Ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

\* Uso comercial.

En planta baja o entreplanta, con acceso independiente al de las viviendas; podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la actividad desarrollada en la planta inmediatamente inferior, con acceso interno desde la misma, e independiente en consecuencia de los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

\* Uso de oficina.

En idénticas condiciones al uso comercial.

En primera planta, con acceso común al de las viviendas.

En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales, y, en todo caso, como uso complementario de una determinada vivienda, con una limitación máxima de 60 m<sup>2</sup> de superficie.

Ocupando la totalidad de la parcela.

\* Usos recreativos.

En idénticas condiciones al uso comercial.

\* Usos terciarios diversos.

En las mismas condiciones que los usos de oficina.

En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

— Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

— Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se autorice su implantación en otros emplazamientos, los garajes serán habili-

antolatuko dira; halaber, dagozkien eraikuntzetako behe-oinetan ere baimendu ahal izango dira.

Garajeak finkatu ahal izateko, ondoko baldintzak bete beharko dira:

— Izaera orokorraz, garajeen sartzeko sarbide bakarra egongo da lurzati edota eraikuntza-bloke bakoitzeko; salbuespena: Bideragarria ez izatea edota ongi justifikaturiko arrazoiengatik aholkagarria ez izatea.

— Aldameneko eraikuntza edo lurzatiarentzat garaje-sarbide berria antolatzea egokia izan litezkeen kasuetan; ugaritu ez daitezkeen, hura eraikitzeak, beharrezkoa izango da azken horien aldeko bide-zortasuna egoki formalizatzea.

Zentzu horretan, eraikin jakin batean aurreikusita dagoen garaje-sarbidea aldameneko lurzati edo eraikin batean aurrez baden beste sarbide batean antolatzeari egoki iritziz gero, alderdi afektatuaren artean aurrez hartu daitezkeen akordio egokien kalterako izan gabe, Udalak desjabetzapen-espeditate bat ireki ahal izango du, dagokion bide-zortasuna egoki formalizatzeak xedez.

#### 5. Sotoko eta erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera erantsiak eta erabilera lagungarriak izango dituzte helburu, esaterako: Garajeak, trastelekuak, eraikuntzako edota lokaletako eta etxebizitzetako zerbitzu-instalazioak, bai baimenduriko egoitza-erabilera-erakundeak bai kasuan kasu baimenduriko gainerako erabilera-erakundeak —baldin-eta zati diren eraikuntzako sestra gaineko oinetan garatzen badira—.

Garajeak leku-kopuru minimo bat ezartzen den guztietan, eta sotoan edo erdisotoan horren ezarpena baimentzen bada, espazio horietan baino ezin izango dira beste erabilera batzuk baimendu, ezarritako dotazioa betetzeko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatzen baldin bada.

Kanpotik sarbide zuzena duten erdisotoetako zatietan jendaurreko bulegoa edota pertsonen egonaldia iraunkorra helburu dituzten erabilera finkatzeko baimena ere ematen da, lurreko sestra azpitik 1,50 m.tik behera badaude eta 1,20 m.tik gorako altuera duten fatxada-zatien aurrean badaude; edozein modutan, artikulua honetan ezarritako gainerako erabilera-limitazioen pean egongo diren lokalak dira. Hona hemen baldintza horietariko bat: Debekaturik dago erregistro-unitate independenteak osatzea —gehien-gehienez, gainean duten goi-oinetan kokaturiko lokalekin unitate funtzionala osatu beharko dute—.

Sotoko eta erdisotoko beste lokaletan espreski debekaturik dago jendaurreko bulego-jarduerak oro edota pertsonen egonaldia iraunkorra helburu dutenak antolatzea.

#### 6. Behe-oinetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

Behe-oinetan eta oinarrietan lekuturiko lokalak bai egoitza-erabilera bai goi-oinetan kokaturiko etxebizitzetako erabilera lagungarriak izan ditzakete helburu; horiekin erregistro-unitate zatizina osatu beharko dute.

Gainera, behe-oinetako eta oinarrietako lokalak, egoitza-erabilera-erakunde tipologia desberdinetan baimendurik dauden gainerako erabilera-erakundeak izan ahalko dituzte helburu, kasu bakoitzean ezarritako limitazio eta baldintzekin.

#### 7. Goi-oinak erabiltzeko baldintzak.

Batez ere, egoitza-erabilera eta beraien erabilera lagungarriak izango dituzte helburu —lurzoruaren gainean zuzenean jarri beharrezko edota egoitza-erabilera helburu dituzten lokalak erabiltzaileak traba ditzaketeen instalazioen elementu teknikoak izan ezik—.

Etxebizitzarekin bateragarriak izan daitezkeen erabilera-erakundeak ezartzeko baimena ere ematen da.

tados preferentemente en las plantas bajo rasante, autorizándose no obstante en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes.

La implantación de los garajes se vinculará al cumplimiento de los siguientes requisitos:

— Con carácter general, se dispondrá un único acceso a garaje por parcela y/o bloque edificatorio, salvo que pudieran darse circunstancias en las que resultara inviable o justificadamente desaconsejable.

— En los casos en que la disposición de un nuevo acceso al garaje de una edificación o parcela resulte adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, al objeto de evitar su proliferación, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

En este sentido, cuando se considere oportuno disponer el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación colindante, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos previos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente expropiatorio a los efectos de formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

#### 5. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares, como garajes, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y/o de los locales y viviendas del mismo, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos en su caso autorizados, que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

Se autoriza igualmente la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m. por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m.; en todo caso, esos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

#### 6. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos residenciales, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible.

Además, los locales de planta baja y entreplanta podrán destinarse a los restantes usos autorizados en las distintas tipologías de parcelas de uso residencial, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

#### 7. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza igualmente la implantación de usos compatibles con la vivienda.



Adierazi dugun egoitza-erabilera nagusiaren kalterako izan gabe, orobat ere baimendu ahal izango dira beste erabilera batzuk goi-oinetan —Arau hauetan kasu bakoitzerako ezarrita dauden baldintzapean—.

#### 8. Estalkipeko oinak erabiltzeko baldintzak.

Eraikuntzako etxebizitzetara atxikita dauden instalazio eta trastelekuetako elementu teknikoak finkatzea izango dute helburu nagusi.

Bertan sortuko diren lokalek —beren altuera, argiztapen eta aireztapen-ezaugarriengatik— bizigarritasun-baldintza egokiak betetzen badituzte (bai Arau hauetan bai indarreango legezko xedapenetan ezarrita dagoen bezala), etxebizitza-erabilerak baimendu ahal izango dira, ondoko baldintzekin:

— Existitzen diren eta finkaturik dauden egoitza-erakuntzetan.

— Erregistro-finka independenteak ezin izango dira inolaz ere osatu; bestalde, beharrezkoa da horiek inskribatzea —lehendik inskribatuta egon ezik— eraikin bereko behe-oinetan lekuturik dauden etxebizitza-lokal erantsiak legez.

Etxebizitza independente moduko erabilera ez da inolaz ere baimenduko.

— Datxezkion etxebizitza azpi-azpiko oinean kokaturik badago eta barne-eskailera baten bitartez bi lokalen arteko zuzeneko erlazioa ezartzen bada, logela moduan exijitzen diren bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzten gelen erabilera baimendu ahal izango da; kasu horretan, estalkipean ere jarri ahal izango da.

— Aurreko parrafoan eskatutako zuzeneko erlazioa ezarri ezean, edota bi lokalen arteko zuzeneko erlazio espazialik ez egoteagatik hori egitea ezinezkoa bada, ez da etxebizitza moduan erabiltzeko baimena emango.

— Eraikuntza berriko eraikinetan.

— Eraikuntza-probetxamendua eraikitze eta probetxamendu-ordenantzen bidez erregulatzen den eraikuntza berriko eraikinetan, aurreko baldintzak aplikagarriak direla ulertuko da.

— Eraikuntza berriko eraikinetan, lurzatiari azalera eraikigarri bat eta etxebizitza-kopuru maximo bat esleitzen bazaizkio, 1,80 m.tik gorako altuera duen estalkipeko azalera konputatuko da, baldin-eta honek egoitza-erabilera helburu badu.

Aipaturiko oinean ez da inolaz ere onartuko etxebizitza independenteak jartzea.

#### 9. Arkupeak eta sestra gaineko area pribatu eraikiezinak erabiltzeko baldintzak.

— Erabilera publikoko zortasunaren pean ez dauden espazio pribatuak.

Egoitza-erabilerari atxikita dauden sestra gaineko espazio eraikiezinak, izaera orokorraz, datxezkion eraikuntzako bizilagunek propio dituzten lorategi eta estantzia-areak izan ahalko dituzte helburu, baita oinezkoentzako sarbideak ere.

Lurzatiari esleitura dauden lurren azalera erabilera aukera hori ematen badu —eta horrela espreski baimentzen denean—, espazio horiek, gainera, ibilgailuentzako sarbidea eta azal gaineko aparkamendua ere eduki ahal izango dituzte helburu; bestalde —lurzatiak ibilgailuentzako sarbide zuzena izanez gero—, kirol erabilera pribatuak eta likidoturiko gas-deposituak ezartzeko ere erabili ahal izango dira.

— Erabilera publikoko zortasunaren pean dauden estali gabeko espazioak eta arkupeak.

Sarbide libreko gela-erabilerak eta oinezkoentzako zirkulazio-erabilerak izango dituzte helburu; hona hemen gerta daitezkeen murriztapen bakarrak: Tabernetako terrazak, salerosketakioskoak eta kontzesio-erregimenaren pean dauden beste erabilera antzeko batzuen ezarpena.

Sin perjuicio de la utilización residencial prioritaria señalada, podrán de igual forma autorizarse en las plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en las presentes Normas.

#### 8. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

En los casos en que los locales resultantes reúnan las condiciones precisas de habitabilidad, por sus características de altura, iluminación y ventilación, establecidas tanto en las presentes Normas como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

— En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.

— En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse, si antes no lo estuvieran, como anejos locales de vivienda situados en plantas inferiores de la misma edificación.

En ningún caso, se autorizará su utilización como vivienda independiente.

— Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajocubierta.

— Si no se establece la relación directa exigida en el párrafo anterior o no resulta posible hacerlo por no existir relación espacial directa entre ambos locales, no se autorizará su utilización como vivienda.

— En los edificios de nueva construcción.

— En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones anteriores.

— En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie de bajocubierta con altura superior a 1,80 m. si ésta se destina al uso residencial.

En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta.

#### 9. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

— Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

— 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.

### 3. ATALA. Lokalen bizigarritasun-baldintza orokorrak egoitza-erabilerarako eraikinetan

#### 3.11 Art. Baldintza orokorrak.

1. Arau Subsidiario hauen gerizpean eraikitzen diren egoitza-erabilera helburu duten eraikinek, indarreango araudi orokorrak exijitzen dituen bizigarritasun-baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

2. Halaber, izaera osagarriaz, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauetan —edota horien ordeaz eman litezkeen— gai honi buruz jasota dauden xedapenak aplikatu beharko dira, etxebizitzak hala tipifikatzen direnean.

3. Katalogaturiko eraikinek okupatzen dituzten lurzatiei ezin izango zaizkie atal honetan jasotzen diren espezifikazioak aplikatu, baldin-eta berauentzat proposaturiko helburu nagusia-ekin kontrasteanean badaude, hau da, egungo eraikuntza-tipologia babestearekin bai ez badatoz, edota eraikuntza-garapena bideraezin bilakarazten badute; gaiari buruz kontsulta egin eta gero, Udal Zerbitzu Teknikoek zein hautabide hartu behar den proposatu beharko dute.

4. »10. Hirigune Historikoa» Areari dagokionez, Eskoriatzako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian xedatutakoa bete beharko da, baita Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeari buruzko Dekretuan jasotako xedapenak ere.

#### 3.12 Art. Etxebizitza helburu duten lokalei aplikatu beharreko baldintzak.

1. Programa eta etxebizitzaren dimentsio minimoak:

— Etxebizitzaren dimentsio minimoa:

40 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten etxebizitzak ezin izango dira eraiki.

— Programa minimoa:

Etxebizitza guztiek, gutxienez, ondoko espazio edo gelak izan beharko dituzte, hainbat erabilerarekin:

Egongela/jangela eta sukalde integratua izan beharko dituen gela unitarioa, gutxienez 20 m<sup>2</sup>ko azalera erabilgarriekin; edo bestela, gutxienezko azalera erabilgarri hauek betetzen dituen gela: 16 m<sup>2</sup> erabilgarriko jangela/egongela eta 7 m<sup>2</sup> erabilgarriko sukaldea, ikuztokia barne; edozein kasutan, jangela/egongelako eremuan 3 m.ko diametroa izango duen zirkulua inskribatu beharko da.

Bi ohe har ditzakeen logela, gutxienez 10 m<sup>2</sup>ko azalera erabilgarriekin.

Konketa, komuna eta dutxa edo bainuontzia izango dituen garbigela; azalera erabilgarria, berriz, 3,50 m<sup>2</sup> koa izan beharko da, gutxienez.

Arropa esekitzeko lekua.

— Etxebizitzaren batezbesteko tamaina:

Eraikuntza-lizentziaren barruan sarturik dagoen eremu bakoitzean —eraikitze-unitate osoan nahiz zati batean izan—, etxebizitzaren azalera eraikia, batezbeste, gutxienez 90 m<sup>2</sup>(t)-koa izango da a.20 lurzatiatan, eta gutxienez 120 m<sup>2</sup>(t)-koa a.30 lurzatiatan —aipaturiko azalerratik elementu lagungarriak kenduta, esaterako: Garajeak eta etxebizitzetako trastelekuak—.

Exekuzio-unitateen barruan sarturik dauden eraikinetan, berauei dagokien batezbesteko tamaina zein den jakiteko, zati-keta hau egin beharko da: Esleituriko eraikuntzako egoitza-probexamendua zati ezarritako gehienezko etxebizitza-kopurua —aipaturiko batezbesteko parametroak bereiz garatzen dira—.

Erabilera-intentsitate gisa ezarrita dagoen etxebizitzaredu-unitateen gehienezko kopuruari edo horren batezbestekoari dagokienez, tamaina txikiagoko apartamentu edo etxebizitzaren antolaeraren ondorio diren etxebizitza-unitateen guztizko kopuru maximoa Hirigintza-Arau Partikularrak arautu ahal izango du, baldin-eta garaje-plaza leko estandar minimoa gainditzen baldin bada etxebizitza-unitate bakoitzeko.

### SECCION 3.ª Condiciones generales de habitabilidad de los locales en los edificios de uso residencial

#### Art. 3.11. Condiciones generales.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

2. De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

3. No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio; a tal efecto, y, previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

4. En el ámbito correspondiente al Area «10. Casco Histórico», se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Eskoriatza, y las disposiciones contenidas en el Decreto sobre Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

#### Art. 3.12. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.

1. Programa y dimensiones mínimas de la vivienda:

— Dimensión mínima de la vivienda:

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>.

— Programa mínimo:

Toda vivienda tendrá como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso:

Dependencia unitaria que comprenda zona de estar-comedor con cocina integrada, con superficie útil no inferior a 20 m<sup>2</sup>, o bien, dependencia destinada a estar-comedor de 16 m<sup>2</sup> útiles y cocina de 7 m<sup>2</sup> útiles de superficie mínima, incluido el lavadero; en cualquier caso la en la zona de estar-comedor deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

Dormitorio que pueda albergar dos camas, con una superficie útil no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

Aseo conteniendo lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera, no inferior a 3,50 m<sup>2</sup> de superficie útil.

Tendedero de ropa.

— Tamaño promedio de las viviendas:

En cada ámbito objeto de licencia de edificación, bien referido a la totalidad de unidad edificatoria o parte de la misma, la superficie construida de las viviendas será, por término medio, no inferior a 90 m<sup>2</sup>(t) en parcelas a.20, y a 120 m<sup>2</sup>(t) en parcelas a.30, excluyendo de dicha superficie las correspondientes a elementos auxiliares tales como garajes y trasteros de las viviendas.

En los edificios incluidos en unidades de ejecución, el tamaño medio referido a éstas será el resultado de dividir el aprovechamiento residencial edificatorio asignado, entre el número de viviendas máximo establecido, con independencia de los parámetros de tamaño promedio citados.

La Norma Urbanística Particular podrá regular en relación al número máximo de unidades de vivienda tipo o promedio resultantes, establecido como intensidad de uso, el número total máximo de unidades de vivienda resultantes como consecuencia de la disposición de apartamentos o viviendas de tamaño inferior al medio, siempre que, además, se supere el estándar mínimo de 1 plaza de garaje por unidad de vivienda.

## 2. Gelek izan beharreko dimentsio minimoak.

— Azalera erabilgarriak:

Sukaldea: 7 m<sup>2</sup>.

Sukalde-jangela: 10 m<sup>2</sup>.

Egongela-jangela, sukaldea barne: 20 m<sup>2</sup>.

Sala edo egongela: 16 m<sup>2</sup> (3 m.ko diametroa duen zirkulu batean inskriba daiteke).

Banakako logela: 6 m<sup>2</sup>.

Logela bikoitza: 10 m<sup>2</sup>.

Bainugela osoa: 3,5 m<sup>2</sup>.

— Gutxieneko zabalera libre.

Korridoreek, eta oro har, pasoko espazio guztiak, gutxienez 0,90 m.ko zabalera izango dute; hala ere, zenbait kasutan, pilareen edo beste elementu batzuen irtenuneak direla-eta, 0,85 m. bitartera txikiagotu ahal izango dira.

Barne-eskailerek —halakorik balego— 0,85 m.ko zabalera minimoa izan beharko dute.

Atondoak gutxienez 1,20 m.ko zabalera minimoa izango du.

— Gutxieneko altuera libre.

Gutxieneko altuera libre 2,50 m.ko izango da etxebizitzaren unitate osoan, toki hauetan izan ezik: Bainu-geletan, korridoretan, biltegiak gela txikietan eta pertsonen denbora luzea igaro behar ez duten lekuetan, non 2,25 m.ra bitartean txikiagotu ahal izango baita.

Orobat ere onartuko da txapitula duten piezetan jendea bizitzea, baldin-eta beren altuera libre bertako azaleraren %40an ezarritakoa bezainbestekoa bada edota handiagoa bada.

## 3. Gelak argiztatu eta aireztatzeko baldintzak.

— Etxebizitza guztiak, gutxienez, bao ireki bat izango dute, eraikineko kanpo-fatxadetara aterako dena; egongela izango du helburu, bere modalitate guztiekin (egongela/logela edo sukaldea/egongela).

— Sala edo egongela, logela, sukalde eta jangela moduan balioko duten espazioek argiztapen eta aireztapen naturalerako baoak izango dituzte, kanpoaldera —edo bestela, patiora— zuzenean agertuko direnak, eta beren areako 1/3ean egingarriak izango dira. Baoek guztira izan behar duten hedadura, gutxienez, dagozkien esparruek oinean duten azaleraren 1/10ekoa izango da; eta, edozein kasutan, ez da 1 m<sup>2</sup> azpitik egongo.

— Garbigelek kanpoaldera edo patiora aterako diren aireztapen-baoak izango dituzte; bestela, hodi-bidezko aireztapen-sistema edo sistema mekanikoen bidezko aireztapen behartua izango dute, lekua aireztatzeko eta bertoko airea erauzteko baldintzak behar bezala bermatzeko.

— Sukaldeak baoak erauzteko hodi bat izango du, estalkira edo eraikineko goi-aldera aterako dena; eta bertan jarriko diren instalazioen araberako beharrezkoak diren hodi espezifikoak gehitu zaizkio.

## 4. Etxebizitzak funtzionalki antolatzea.

Espazioak partitzeko orduan, ondoko baldintzak bete beharko dira:

— Garbi-gelak beti izango dira espazio independenteak.

— Logela bat, gutxienez, beti izango da esparru independentea.

— Logela guztiak sarbide bana izango dute zirkulazio-espazioetan edo gelan eta inolaz ere ezin izango dute beste gela batetik sarbide bakarra izan.

— Bainu-gela edo komunarako sarbidea zirkulazio-espazioetatik egin beharko da. Salbuespen bakarra: Bainu-gela bat baino gehiago egonez gero, existitzen den baldintza horietariko batek betetzea; kasu honetan, gainerako bainu-gelak logeletan jarri ahal izango dira, bakoitza bere zuzeneko sarbidearekin.

— Lau logelako etxebizitzek bi bainu-gela (osoak) izan beharko dituzte nahitaez.

## 2. Dimensiones mínimas de las estancias.

— Superficie útil:

Cocina: 7 m<sup>2</sup>.

Cocina-comedor: 10 m<sup>2</sup>.

Estar-comedor con cocina integrada: 20 m<sup>2</sup>.

Sala o cuarto de estar: 16 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

Dormitorio individual: 6 m<sup>2</sup>.

Dormitorio doble: 10 m<sup>2</sup>.

Baño completo: 3,5 m<sup>2</sup>.

— Anchura libre mínima.

Los pasillos, y en general todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., si bien se admitirá que puntualmente debido a los salientes de pilares u otros elementos se reduzca hasta 0,85 m.

Las escaleras interiores, si las hubiera, dispondrán de una anchura mínima de 0,85 m.

El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

— Altura libre mínima.

La altura libre mínima en toda unidad de vivienda será 2,50 m., salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

De igual forma, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.

## 3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones.

— Toda vivienda tendrá, al menos, un hueco con apertura sobre las fachadas exteriores del edificio, que tendrá el destino de sala de estar, en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

— Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior, o en su caso a patio, y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

— Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al exterior o a patio, o, en su defecto, dispondrán de un sistema de ventilación por conducto o de ventilación forzada por medios mecánicos, que garanticen suficientemente sus condiciones de ventilación y extracción de aire.

— La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o parte superior del edificio, a los que se añadirán los conductos específicos necesarios en función de las instalaciones adoptadas en las mismas.

## 4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

— Los aseos serán siempre recintos independientes.

— Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

— Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

— El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

— Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

## 5. Etxebizitza-lokaletara sartzeko sarbideen baldintzak.

— Ezkaratzak.

Oztopo arkitektonikoak ezabatu eta sargarritasuna sustatzeko, indarreango legerian jasota dauden baldintza dimentsional eta sargarritasun-baldintza minimoak bete beharko dituzte.

Gutxieneko zabalera eta luzera 2,00 m.koa izango dira.

Behe-oineko eta sotoetako lokaletan sartzeko, ezin izango da ezkaratzean aterik ireki, baldin-eta etxebizitza-komunitatearekin zuzenean erlazionaturiko erabilerak helburu ez badituzte.

— Eskailerak.

Eraikuntza suaren aurka babesteko, indarreango legerian jasota dauden dimentsio eta diseinu-baldintzak bete beharko dituzte; eraikuntzako oztopo arkitektonikoak ezabatetik eta sargarritasuna sustatzetik ondorioztatzen den sektoreko araudia ere bete beharko dute.

— Igogailuak.

Beharrezkoa da —oztopo arkitektonikoak ezabatzeari eta sargarritasuna sustatzeari dagokienez— igogailuak sektoreko araudian ezarritakoaren arabera antolatzea —aipaturiko araudian adierazita dagoen bezala—.

— Jada Existitzen diren eraikinetan igogailuak eskailera-kaxan edo patioetan jarri ahal izango dira, baldin-eta libre geratu behar duen espazioak dimentsioak betetzen baditu eta berauztat exijitzen diren ezaugarriekin bat egiten bada.

— Salbuespeneko izaeraz, jada existitzen diren eraikinetan igogailua kanpoaldean jartzea baimendu ahal izango da, eraikuntzaren lurzati pribatua edo espazio publikoa okupatuz (baldin-eta igogailuak eraikinen barruan jartzea teknikoki exekutazina bada, eta, harturiko erabaki formala eraikuntza-multzorekin bat badator —aldameneko espazio publikoa egoki erabiliko dela ziurtatzeko)—.

**3.13 Art. Baimenduriko beste erabilerak batzuk helburu dituzten Behe-Oineko lokalei aplikatu beharreko baldintzak.**

## 1. Gutxieneko altuera librekoa.

Lokal mota honen gutxieneko altuera librekoa 2,60 m.koa izango da 40 m<sup>2</sup>tik azpiko azalera duten espazioetan eta 2,80 m.koa azalera handiagokoetan (jarduera jakinen kokapena arautzen duen araudi tekniko-sanitarioak exijitzen dituen bizigarritasun-baldintzak betetzetik ondoriozta daitezkeen betebeharren kalterako izan gabe).

Garbi-gela edo biltegi moduan soilik erabil daitezkeen sail osagarrietan, altuera librekoa 2,25 m.ra murriztu ahal izango da, eta, artikuluko honen 7. epigrafean ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten sabaioendoren azpitik 2,40 m.ra murriztu ahal izango da; dena den, lokal hauek ezin izango dira erabili pertsonak bertan denbora luzez egon daitezkeen.

## 2. Sarbidea.

Behe-oineko lokal guztiek zuzeneko sarbidea izango dute eraikinaren kanpoaldetik.

## 3. Gutxieneko azalera.

Lokal horietako bakoitzaren azalera erabilgarria ez da 25 m<sup>2</sup>tik azpikoa izango, jada Existitzen diren eta kontsolidatuak izan diren lokalena izan ezik —ezarritako azalera-baldintza minimoa ez bete arren—; beste salbuespen bat ere izan daiteke, hauxe: Funtzionamendu egokia lortzeko, aipaturiko azalera behar ez duten zenbait jardueraren —esaterako: Loteria-salto-kiak, tabako-dendak eta antzeko beste batzuk—.

## 4. Jendaurreko salmentaren azalera minimoa.

Lokal komertzial bakoitzean jendaurreko salmenta helburu duen zonak gutxienez 10 m<sup>2</sup>ko azalera izan beharko du (gutxiago ez).

## 5. Aireztapena eta argiztapena.

Pertsonak denbora luzez egotea helburu duen artikuluko honen barruan sarturik dauden lokalen zatiak, Laneko Segurtasun eta Higienea delako alorrari buruz indarreango legeriak eskatzen dituen argiztapen eta aireztapen-baldintzak bete beharko ditu.

## 5. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

— Portales.

Cumplirán con las condiciones dimensionales y de accesibilidad mínimas establecidas en la vigente legislación relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad.

La anchura y longitud mínimas serán de 2,00 m.

En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja, y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas.

— Escaleras.

Cumplirán con los requisitos dimensionales y de diseño derivados del cumplimiento de la normativa vigente en relación con la protección contra incendios en la edificación, así como la normativa sectorial derivada del cumplimiento de la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad en la edificación.

— Ascensores.

Resultará obligatoria su disposición de conformidad a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente referida a la supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en los términos en que en la mismas se regula.

— En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para los mismos.

— Con carácter excepcional podrá autorizarse la disposición exterior del ascensor en edificaciones existentes, ocupando parcela privada de la edificación o espacio público, siempre que su implantación en el interior de los mismos resulte técnicamente inejecutable, y la resolución formal adoptada resulte acorde con el conjunto de la edificación, sin menoscabo para la correcta utilización del espacio público colindante.

**Art. 3.13. Condiciones aplicables a los locales de Planta Baja destinados a otros usos autorizados.**

## 1. Altura libre mínima.

La altura libre mínima en este tipo de locales será 2,60 m. en los espacios de superficie inferior a 40 m<sup>2</sup> y de 2,80 m. en los de superior superficie, sin perjuicio de los requisitos que pudieran derivarse del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles por la normativa técnico-sanitaria correspondiente para el emplazamiento de determinadas actividades.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se podrá reducir a 2,25 m., y, bajo altillos que cumplan las condiciones establecidas en el epígrafe 7 del presente artículo a 2,40 m., si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

## 2. Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

## 3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de esos locales no será inferior a 25 m<sup>2</sup>, excepción hecha de los locales preexistentes que se consolidan, aunque no cumplan el requisito superficial mínimo establecido, o en los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad —expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares— no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

## 4. Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>.

## 5. Ventilación e iluminación.

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, presentará las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Premia horiek aurreikusteko asmoz, behe-oinean edo tarte-koan egoitza-erabilerak helburu dituzten lokalak aireztatzeko hodiariak izan beharko dituzte planta berriko eraikinek, ondoko batezbestekoarekin: Ke eta gasentzako tximina-hodi bat eta aireztapen-hodi eskusibito bat 50 m<sup>2</sup> dituen lokal komertzial bakoitzeko edo azalera-zati bakoitzeko.

#### 6. Garbigela-dotazioa.

Lokal guztiek garbigela bana izango dute—sotoko edo erdi-sotoko lokaletan jarrita, dagokion araudi tekniko-sanitarioan ezarritakoaren arabera—.

#### 7. Behe-oinetako sabaiondoak.

Behe-oinetako lokalaren zati direnak baino ez dira baimentzen, eraikinaren elementu arrunt batetik irteera independente-rik gabea beste finka batera; aipaturiko lokalarekin halako erre-gistro-unitatea osatu beharko du nahitaez.

Estai hauek soil-soilik eraiki ahal izango dira lokalen altuera 4,80 m.tik azpikoa denean. Gutxienean altuera libre 2,40 m.koa izango da behe-aldean eta 2,20 m.koa sabaiondoan.

Dagokion gehienezko azalera ezin izango du behe-oinetako lokalaren lurzoru-azalaren %40 gainditu.

Baimenduriko sabaiondoak ezin izango dira jendaurreko zerbitzurako erabili, ezta pertsonak denbora luzez bertan egoteko ere.

#### 3.14 Art. Garajea helburu duten lokalei buruzko baldintzak.

##### 1. Gutxienean dimentsioak.

Gutxienean dimentsioa 2,20 bider 4,50 m.koa izango da garaje plaza ireki bakoitzeko.

##### 2. Gutxienean altuera libre.

Gutxienean altuera libre 2,25 m.koa izango da lokal osoan.

##### 3. Sarbideak.

— Garajeek gorde beharreko sarbidearen zabalera hiru metrokoa izango da 1. kategoriako garajeentzat; eta bost metrokoa, 2. kategoriako garajeentzat. Azkeneko hau bitan banatu ahal izango da hiru metroko altuera minimoa izango duten bi sarbide independenteren artean.

— Arrapala zuzenek ezin izango dute %18ko aldapa gainditu; eta bueltako edo birako arrapalek, ezta %15koa ere. Gutxienez, hiru metroko zabalera beharko dute—kurbetan beharrezkoa den gainzabalera kontuan hartuta—; kurbadura-erradioa, berriz, gutxienez sei metrokoa izango da ardatzean.

— Arrapala hasi baino lehen, lokal guztiek izan behar dute eskailburu bat, bost metroko hondo minimoarekin eta %5eko aldapa maximoarekin (oinetako espaloiei dagokien erabilera publikoko zona inbaditu gabe).

— 1. kategoriako garajeetan, sarbide-arrapalaren ordez jasogailu edo kargagailu bat jarri ahal izango da; kasu horretan, irteera-eskailburu bat jarri beharko da—arrapala izanez gero, exijitzen diren antzeko ezaugarriak izan beharko dituen—.

##### 4. Aireztapena.

Garajeak aireztatzeko baldintzak bat etorriko dira indarrean araudiak alor horri buruz ezarritako eskakizunekin.

#### 4. ATALA. Instalazioen eraikuntza-kalitate-baldintzak eta funtzionaltasun-baldintzak egoitza-erabilerarako eraikinetan

##### 3.15 Art. Baldintza orokorrak.

Arau Subsidiario hauen gerizpean eraikitzen diren egoitza-erabilera helburu duten eraikinek, indarrean araudi orokorrak exijitzen dituen instalazioen eraikuntza-kalitate-baldintzak eta funtzionaltasun-baldintzak bete beharko dituzte.

Halaber, izaera osagarriaz, Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauetan—edota horien ordez eman litezkeenetan— gai honi buruz jasota dauden xedapehak aplikatuko dira, etxebizitzak horrela tipifikaturik daudenean.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, en la proporción de un conducto de chimenea para humos y gases y un conducto de ventilación exclusivo por cada 50 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de local comercial.

#### 6. Dotación de aseos.

Cada uno de los locales dispondrá de un cuarto de aseo, situado en su caso en locales de sótano o semisótano, adecuado a lo dispuesto en la normativa técnico-sanitaria correspondiente.

#### 7. Altillos en plantas bajas.

Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.

Únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura mínima libre será de 2,40 m. en la parte baja y de 2,20 m. en el altillo.

La superficie máxima no podrá exceder del 40% de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponden.

Los altillos autorizados no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

#### Art. 3.14. Condiciones de los locales destinados a garaje.

##### 1. Dimensiones mínimas.

La dimensión mínima por plaza de garaje abierta, será de 2,20 por 4,50 metros.

##### 2. Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,25 m. en el conjunto del local.

##### 3. Accesos.

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima tres metros para garajes de 1.ª categoría y de cinco metros para garajes de 2.ª categoría. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de tres metros de anchura mínima.

— Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18% y, las rampas de vuelta o giro, el 15%, disponiéndose una anchura mínima de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de seis metros.

— Todos los garajes dispondrán en su acceso de una meseta antes de comenzar la rampa, con un fondo mínimo de cinco metros y una pendiente máxima del 5%, sin invasión de la zona de uso público correspondiente a las aceras de peatones.

— En los garajes de 1.ª categoría, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

##### 4. Ventilación.

Las condiciones de ventilación de garajes se ajustarán a las exigencias de la normativa vigente en la materia.

#### SECCION 4.ª Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial

##### Art. 3.15. Condiciones generales.

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplirán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

De igual forma se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

5. ATALA. Egoitza-eraikuntzen eta berauen elementuen segurtasun-baldintzak

3.16 Art. *Baldintza orokorrak.*

Arau Subsidiario hauen gerizpean egingo diren eraikuntza guztiek, izaera orokorreko segurtasun eta babes-araudiak exijitzen dituen eraikuntza eta funtzio-baldintzak bete beharko dituzte, eta horien artean, bereziki, Su aurkako Babes Baldintzak (S.B.B.) jasotzen dituen Eraikuntzako Oinarrizko Araua (E.O.A.).

Izaera osagarriaz, Babes Ofizialeko Etxebizitzak arautzen dituzten arauetan —edota horien ordean eman litezkeenetan— gai honi buruz jasota dauden xedapenak aplikatuko dira, etxebizitzak horrela tipifikaturik daudenean.

3.17 Art. *Baoak, leihoak eta terrazetarako irteerak babes-tea.*

Pertsonen gainean erortzeko arriskua dagoen guztietan, jarri beharreko babesak jarriko dira indarreango legeria betetz.

6. ATALA. Tratamendu-baldintzak

3.18 Art. *Eraikuntzak kanpoaldetik tratatzeko homogeneotasuna.*

Eraikuntzen kanpoalderako, arkitektura-tratamendu bateratua eta homogeneoa exijituko da, ingurune baldintzak kontuan hartuta.

Eraikin bateko fatxada-tratamendua nola edo hala aldatuz gero —esaterako: Estalduraren aldaketa; aroztegiko, kareleko edota balkoietako gai eta diseinuen aldaketa; hala nola terrazan itxiera, edo behe-oinetako parametroen aldaketa—, irizpide bateratuz planteatu beharko dira, eta emaitzazko fatxada osoaren plano aurkeztea exijituko da; edo bestela, obraren garrantziak, interbentzioaren izaera integralak edota eraikineren bitxitasunak hala eskatuko balute, aginduzko proiektu tekniko exijituko da. Udalak, hala ere, betebeharrak hori dispensatu ahal izango du, baldin-eta aldaketa garrantzi gutxiak bada; kasu horretan, eta egoki iritzi gero, Udalbatzako zerbitzu teknikoaren txostenaren bidez justifikatu ahal izango da.

Eraikin bateko edo eraikuntza-multzo unitario bateko fatxadak edo elementu desberdinak pintatzeko lanak, modu homogeneoan egin beharko dira; debekaturik dago horren zati bat edota etxebizitza bakar bati dagozkion elementuak soilik pintatzea.

3.19 Art. *Estalkien tratamendua.*

Izaera orokorraz, jarraikako ganbara edo txapitula-erako estalki-konponbideak debekaturik daude (xeheaturiko plan-gintzan, garapen baxuko egoitza-eraikuntzako A.30 zonentzat onarturiko konponbide posibleak izan ezik).

Hormatal-estalki inklinatuetan, batez ere, kolore naturaleko teila erabiliko da (edozein bariatatek balioko du).

3.20 Art. *Artekormen tratamendua.*

Estali gabe dauden artekormak, zati diren eraikineko fatxadaren gainerakoa bezala amaitu behar dira.

3.21 Art. *Arropa esekitzeko lekuen tratamendua.*

Arropa esekitzeko tokiak, batez ere, barruko patioetan jarri behar dira; fatxadan jartzen direnean, kanpotiko ikuspen zuzena eragozten duten sareta-bidezko konponbidez tratatuko dira; azken hauen diseinuak bat egin beharko du eraikineko fatxada-multzoarekin.

3.22 Art. *Behe-oinetako fatxaden tratamendua.*

Eraikuntza berriko proiektuek, beren definizioen artean, eraikineko behe-oineko fatxadei dagozkien elementu trinkoen tratamendua ere zehaztu beharko dute; aipaturiko tratamenduak gainerakoarekin batera bukatu beharko dira (arkupeetako barne-fatxaden kasuan orobat ere dira aplikagarriak).

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

Art. 3.16. *Condiciones generales.*

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general, y entre ellas, de forma específica la Norma Básica de la Edificación N.B.E. C.P.I. de Condiciones de Protección contra Incendios.

Se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Art. 3.17. *Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas.*

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, se dispondrán las protecciones correspondientes en cumplimiento de la normativa vigente.

SECCION 6.ª Condiciones de tratamiento

Art. 3.18. *Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.*

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, acorde a las condiciones del entorno.

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, tales como la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, así como el cierre de terrazas, o la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas, deberá plantearse con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante, incluyendo, en su caso, el preceptivo proyecto técnico si la envergadura de la obra, el carácter integral de la intervención o la singularidad del edificio así lo requiriera; el Ayuntamiento, sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa relevancia de la modificación, justificada mediante el correspondiente informe de los servicios técnicos de la Corporación, así lo considerase.

El pintado de fachadas o de los distintos elementos en un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea, quedando prohibida la pintura exclusiva de parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda.

Art. 3.19. *Tratamiento de cubiertas.*

Se prohíben con carácter general las soluciones de cubierta amansardadas o abuhardilladas continuas, a excepción de las posibles soluciones admitidas para las zonas A.30 de edificación residencial de bajo desarrollo en el planeamiento pormenorizado.

En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja en color natural, en cualquiera de sus variedades.

Art. 3.20. *Tratamiento de muros medianeros.*

Los muros medianeros que permanezcan al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte.

Art. 3.21. *Tratamiento de tendedores.*

Los tendedores deberán situarse preferentemente en patios interiores; cuando se dispongan en fachada se tratarán mediante soluciones de celosía que impidan la visión directa desde el exterior, y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Art. 3.22. *Tratamiento de fachadas en plantas bajas.*

Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo, aplicables de igual forma en el caso de las fachadas interiores de los porches.

Elementu hauek fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira; beraz, izaera orokorra izango duten diseinuak eta materialen tratamenduak eraikin-multzoarekiko koherentzia gorde beharko dute; aldaketarik izanez gero, aldaketa horrek ezin izango du haietako baten batean soilik eragina izan, eta gainera, plano osoa aurkeztea eskatuko da —emaitzazko fatxada jasotzeko, eta, aipaturiko koherentzia eta tratamendu-unitatea mantentzen direla bermatzeko—.

Arkupeetako sabai-tratamendua uniforme izango da zati bakoitzean, egitura-elementuen dimentsioei eta argiteriaren antolaketari dagokienez; bistako instalazioak antolatzea, berriz, debekatuta egongo da. Era berean, arkupeetako pilareen estaldura iraunkortasun egokiko materialen bidez egin beharko da.

Behe-oineko lokaletako markesinak, lurzati berekoak direnak, altuera berean jarriko dira; Udalak, berriz, egoki irizitako nahi adina erabaki hartu ahal izango ditu horien diseinu eta tratamenduari buruz, eraikin-multzoaren konposizio-homogeneotasuna egokia izan dadin.

### 3.23 Art. Errotuluak eta iragarki argidunak.

Fatxadetik paraleloan jartzen diren errotulu, iragarki argidun eta motibo edergarriek, gehienez 10 cm.ko irtenunea izango dute, eta fatxadaren konposaketa orokorraren arabera ezarriko dira —konfigurazio orokorra aldatu eta desitxuratu gabe—.

### 3.24 Art. Finkak bereizi eta ixtea.

Finken elkarren arteko bereizketak eta bide publikoarekin muga egiten duten itxierak burdinsarez edo horma gaineko burdinsarez eraikiko dira, eta gehienez 1,80 metroko altuera izan ahalko dute; bide publikoarekin muga egiten dutenean, berriz, horma edo itxiera itsuaren altuerak 1,20 m.tik azpikoa izan beharko du.

Aipaturiko altuerak honela kontatuko dira:

— Finka-bereizketen kasuan, hormari eusten dion lur-mailetatik aurrera.

— Bide publikoarekin muga egiten duten itxituren kasuan, bertoko sestratik aurrera.

Bereizketak eta itxierak orobat ere egin ahal izango dira landarezko elementu jarraien bidez, altuera-mugapen berberekin.

### 3.25 Art. Sestra gaineko erabilera pribatuko espazio eraikigabeak kontserbatu eta apaintzea.

Lorategiek, patioek eta jabetza partikularreko espazio libreek kontserbazio eta apaindura-baldintza egokietan zaindu beharko dira derrigorrez, eta eduki beharreko urbanizazio-baldintzez hornituko zaie.

Itxi gabeko eraiketa apaingarriak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak helburu dituzten eraiketak baino ez dira onartuko, Arau Partikularretan espreski adierazten diren kasu eta baldintzetan; horiei dagokien bezainbatean, Udalak itxierarako eta tratamendu estetikorako material jakinak erabiltzea eskatu ahal izango du, ingurunera hobeto egokitu daitezela.

### 3.26 Art. Tratamenduaren uniformetasuna Eraikuntza-multzo unitarioetan.

H.I.A. bakoitzari dagozkion garapen berriko eraikuntza-multzoek, fatxadak lantzeko tratamendu bateratua aurkeztu beharko dute; ondorio horietarako, multzoa osatzen duten eraikinetariko lehenaren eraikuntza-lizentzia-eskabideari multzoari buruzko tratamendu-azterketa bat erantsi beharko zaio, ondorioak jasaten dituzten jabe guztiek izenpetuta; eta gainerako eraikuntzekin bat egiteko zein ezaugarri behar diren zehaztuko da.

Lurzoru urbanizatzeko egokian, berriz, garapenerako Plan Partziala izango da multzoari eman beharreko tratamendua bere ordenantzetan zehaztuko duena.

Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán de carácter permanente, de manera coherente con el conjunto del edificio; para su modificación, que no podrá afectar sólo a alguno de ellos, se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad de tratamiento citadas se mantienen.

El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la disposición de instalaciones vistas; de igual forma, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

### Art. 3.23. Rótulos y anuncios luminosos.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 10 cm., estableciéndose en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general.

### Art. 3.24. Separaciones y cierres de fincas.

La separación de fincas entre sí y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con verja o verja sobre muro y podrán tener una altura máxima de 1,80 metros, siendo la del muro o cierre ciego, no superior a 1,20 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoya el muro.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma.

Podrán de igual forma realizarse las separaciones o cierres con elementos de vegetación continuos, manteniéndose las mismas limitaciones de altura.

### Art. 3.25. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de conservación y ornato, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias.

Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalan en las Normas Particulares, y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento y tratamiento estético para su mejor adecuación al entorno.

### Art. 3.26. Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación.

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo correspondientes a cada A.I.U., deberán presentar un tratamiento de fachadas unitario; a estos efectos, se adjuntará a la solicitud de licencia de edificación del primero de los edificios que lo compongan, un estudio del tratamiento del conjunto, suscrito por la totalidad de los propietarios afectados, que determinará las características a las que se deberá ajustar el resto de las construcciones.

En el suelo urbanizable será el Plan Parcial de desarrollo quien definirá en sus ordenanzas el tratamiento de conjunto a adoptar.

3. ATALBURUA. EGOITZA-ERABILERARAKO  
LURZATIETAN APLIKAGARRIAK  
DIREN ERAIKUNTZA ETA  
ERABILERARI BURUZKO  
ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

3.27 Art. *Eraikuntza-probetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak*

Egoitza-erabilerak helburu ez dituzten modalitateak, ezarritako eraikuntza-probetxamendua eta eraikuntzaren forma erregulatzen dituzten baldintza orokorretara egokituko dira kasu bakoitzean, jarraian adierazten diren izaera orokorreko parametroen arabera jaso egingo direnak: Hirigintza-Arau hauetako «Xehekaturiko Kalifikazioa» Lehen Izenburuko 3. Atalburua; horiekin batzen diren Hirigintza-Interbentziarako Areatari buruzko Hirigintza-Arau Partikularrak; eta Arau hauen garapenerako kasuan kasu formulatuko den plangintza.

Arau Partikularrek horri buruzko zehaztapen espezifikorik ezarri izan ezik, edota zatika edo osatu gabe ezarritako gero, erabilera globaleko zonan errazturiko erabilerak hartzen dituzten lurzatietan aipaturiko arauak ezartzen dituzten baldintza orokorrak aplikatuko dira izaera subsidiarioaz.

Baimenduriko eraikuntzaren lerrokadurak eta altuera eta profil-baldintzak kasu bakoitzean erregulatzen dituen parametroek horretxan inguratzaile maximoa definitzen dute.

Emaitzako eraikuntzak orobat ere errespetatu egin beharko ditu Arau Partikularretan kasu bakoitzean zehaztuta dauden eraikuntza-probetxamenduaren gehienezko mugak; beraz, ez da baimenduko inguratzaile maximatorik eraikitzea, baldin-eta ezarrita dagoen eraikuntza-probetxamendua gainditzen bada.

Erabilera pribatuko eraikiezin moduan saikaturik dauden industria-lurzatietak lekuetan, ondoko ezarpenak baino ez dira baimenduko: Instalazio-elementuak, zerbitzu-azpiegitura-zentroak, baskulak, biltegi edota teilape arinak (itxigabeak eta izaera iraunkorraz, aparkaturik dauden ibilgailuak babesteko); ezarrita dauden eraikuntza-probetxamenduaren mugapen ondoietarako, ordea, elementu horiek ez dira konputatuko.

Erabilera publikoko zortasunetan edo ibai-ibilguen bazterretatik aurrera, indarreango legeriak eraikitzea debekaturik dauzkan errenkadetan ezin izango da elementu eraikigarriak ezarri, industria-lurzati jakin baten zati izango balitz ere.

Arau Subsidiarioek definitzen dituzten probetxamendu eta bolumen-baldintza orokorrak betetzen ez dituzten egungo eraikinak ordezkatzeko dituzten eraikuntzek eraikuntza-erregimen berrira nahitaez moldatu beharko dute.

Urbanizaturiko lursailean sestrak eta eraikuntzako euskarri-mailak, hura kontsolidatzen den Areetan dagoen urbanizazioaren ondorioz sortutakoak izango dira.

Garapen berriko Areetan, hala nola egungo urbanizazioa kontsolidatzen ez den kasuetan, sestrak eta eraikuntzako euskarri-mailak formulatu beharreko proiektuetan zehaztutakoak izango dira, proiektu honetan eta plangintza-espedituetan ezarrita dauden mailak oinarritzat hartuta —garapenean formulatuko diren Xehekapen-Azterlanetan jasotakoak barne—.

Erabilera publikoko zortasunpean dauden aipaturiko lurzati zatiak, beren sestrak eta urbanizazio-mailak egokituko dituzte espazio publikoetara (horiekin bateratuko baitira).

«Xehekaturiko Ordenazio-Planoek» industria-erabilerarako lurzatietan zehazten dituzten lurzati-azalerek «xehekaturiko kalifikazioa» arauko zehaztapen-izaera izango dute; beraz, izapidetuko diren Xehekapen-Azterlanek ezin izango dute gehikuntzarik egin; hauek, halere, eraikuntza-lerrokaduren antolaera aldatu ahal izango dute —baina ez «lurzati lerrokadu-

CAPITULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS  
DE EDIFICACION Y USO APLICABLES  
EN LAS PARCELAS DE USO NO  
RESIDENCIAL

Art. 3.27. *Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.*

Las diversas modalidades de parcelas destinadas a usos no residenciales se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el Capítulo 3 del Título Primero «Calificación Pormenorizada» de las presentes Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares del Área de Intervención Urbanística en que se integren, y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de las presentes Normas.

En el caso de que las Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.

El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

La edificación resultante deberá respetar de igual forma los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las Normas Particulares, no autorizándose en consecuencia la construcción de la envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

En aquellas partes de las parcelas industriales calificadas como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejamanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados; estos elementos no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en aquellas franjas sometidas a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aun cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas por las Normas Subsidiarias, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en las Áreas en las que ésta se consolida.

En las Áreas de nuevo desarrollo, así como aquéllas en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en el presente proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos los Estudios de Detalle que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los «Planos de Ordenación Pormenorizada», tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten; éstos, sin embargo, podrán modificar la disposición de



rak», adierazi den arauzko izaera maila bera izango baitute; izan ere, eraikuntzen oin-antolaera aldatuko dute lurzatieen barruan.

Izaera orokorraz, baimendurik dago lurzati eraikigarrien barruan sotoko oin bat eraikitzea; baina horren altuera libreak ez du 2,25 m.tik gorakoa izan beharko, ezta 3,50 m.tik azpikoa ere.

Baimenduriko eraikuntzaren altuera, izaera orokorraz, 12,00 m.koa izango da; hala ere, Arau Partikular bakoitzean espezifikoki ezarri beharko da; halaber, lurzati bakoitzean finkatu beharreko erabilera espezifikoen arabera eta horren premia funtzionalak kontuan hartuta, aipaturiko altuera mugatu edo gaudituz ahal izango da; izaera orokorraz, estalki-elementuak aipaturiko altueratik 2,50 m.ra bitartean irten ahal izango dira, baina maila horren gainetik dagokeen barne-espazioa ezin izango da inoiz erabilgarria izan.

Halaber, instalazio-elementuek eta industria-ekipoek aipaturiko altuera-muga gainditzea ontzat emango da, baldin-eta beren ezaugarri teknologikoez ezinbestez hala eskatzen badute; kasu horretan —funtsezko arrazoi teknikoek hori ez egitea aholkatu izan ezik—, lur-mailan jartzeko exijituko da, eraikuntzako goi-oinetan inolaz ere ezin izango baitira kokatu, ikus-inpaktua ahalik eta gehien arintzeko.

Orobat ere baimentzen da zera: Eraikin bakoitzak hartzen duen planta-azaleraren %10ek, gutxienez, Arau Partikularretan ezarritako 2,00 m.tik gorako altuera maximoa izatea.

Industria-eraikuntzetan oinen altuera libre ahal da 4,00 metroz azpikoa izango, ondoko salbuespenak izan ezik: Bulegoak helburu dituzten lokalak, edota dotazio eta ekipamendu-erabilerak helburu dituzten lurzatiei dagozkien oinak; han, 2,50 m.ra murriztu ahal izango da, edo bestela, horren premia funtzional desberdinetatik sortu daitezkeen ezaugarrietara egokitu ahal izango da.

Industria-eraikuntzetan ez dago baimenduta ezarritako eraikuntza-lerrokatuetatik irtetzen den hegalkinik jartzea; jada existitzen direnak, berriz, kontsolidatuta geratzen dira —Arau Partikularrean aurkako espezifikaziorik jasota ez badago, behintzat—.

Ekipamendu-erabilerak helburu dituzten lurzatieetan, eraikuntzen berezitasuna gogoan edukita, ez da hegalkinen antolaerari buruzko mugapenik ezarriko, eta a.20 lurzatiengatik ezarritako erregulazio-baldintzak hartuko dira erreferentziatzat. Edozein modutan, aipaturiko parametroak gaindituko dituzten konponbideak ontzat emango dira, eraikuntza-unitatearen multzoari dagoen emaitza arkitektonikoa behar legez justifikatuz gero.

Izaera orokorraz, biltegiatzea edota jarduera nagusiaren antzeko erabilera lagungarriak helburu dituzten sabaiondoak eta oinarreak baimendurik daude —baimenduriko probetxamenduen ondorioetarako konputatuko ez badira ere—. Bulego-erabilera helburu izanez gero, horren azalera eraikuntza-probetxamendu gisa konputatuko da.

### 3.28 Art. Erabilera-baldintza orokorrak.

Egoitza moduan erabiliko ez diren lurzatieetan, Hirigintza-Arau hauetako «Xehekaturiko Kalifikazioa» Lehen Izenburuko Hirugarren Atalburuan ezarritako irizpideak bete egin beharko dira kasu bakoitzean, hala nola dagozkion Arau Partikularretan eta Arau hauek garatzeko formulatuko den plangintzan ezarritako erabilera-baldintzak ere.

— Aipaturiko lurzatieetan baimenduriko eraikuntzetako sotoen helburu bakarra erabilera nagusiaren erabilera lagungarri moduan eta biltegiatze eta garaje moduan balio izatea da; horietan guztietan debekaturik egongo da pertsonak luzaro egoitea.

— Sestra gaineko lurzati-azalera pribatu eraikiezinak ondoko erabilerak izango dituzte helburu: Ibilgailuak manibratu eta aparkatzea, barne-bideak, aire zabaleko biltegiak, instalazio-elementuak eta lorategi-zonak.

las alineaciones de edificación, —no así las «alineaciones de parcela», que poseerán de igual forma carácter normativo al nivel señalado—, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

Se autoriza de forma general en el interior de las parcelas edificables la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no deberá ser menor de 2,25 m. ni mayor de 3,50 m.

La altura de edificación autorizada con carácter general será 12,00 m., estableciéndose no obstante específicamente en cada Norma Particular, pudiendo limitarse o superarse dicha altura en función del uso específico correspondiente a implantar en cada parcela atendiendo a sus necesidades funcionales; con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m. por encima de dicha altura los elementos de cubierta, si bien el espacio interior situado por encima de ese nivel no será en ningún caso utilizable.

De igual forma, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas así lo requieran de forma ineludible; en este caso se exigirá que dichos elementos, salvo razones técnicas fundamentadas que lo desaconsejen, se sitúen al nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación, de forma que se aminore su impacto visual.

Se autoriza también con carácter general que hasta un 10% de la superficie en planta ocupada por cada edificio pueda alcanzar una altura máxima superior en 2,00 m. a la establecida en las Normas Particulares.

La altura libre de las plantas en las edificaciones industriales no será inferior a 4,00 metros, salvo en aquellos locales destinados a oficinas, o en las correspondientes plantas de las parcelas destinadas a usos dotacionales o de equipamiento, donde se podrá reducir a 2,50 m., o adecuarse a las características derivadas de sus necesidades funcionales diversas.

En las edificaciones industriales no se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose sin embargo los preexistentes, salvo especificación a contrario en la Norma Particular.

En las parcelas destinadas a usos de equipamiento, atendiendo a la singularidad de las edificaciones, no se establecen limitaciones relativas a la disposición de vuelos, adoptándose como referencia las condiciones de regulación establecidas para las parcelas a.20, pudiendo justificarse la adopción de soluciones que superen dichos parámetros de manera justificada en función del resultado arquitectónico del conjunto de la unidad edificatoria.

Se autoriza con carácter general la disposición de altillos o entreplantas con destino a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, sin que éstos sean computados a efectos del aprovechamiento autorizado; en el caso de destinarse al uso de oficinas, su superficie se computará como aprovechamiento edificatorio.

### Art. 3.28. Condiciones generales de uso.

En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios establecidos en el Capítulo Tercero del Título Primero, «Calificación Pormenorizada» de las presentes Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de las presentes Normas.

— Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán exclusivamente a la disposición de usos auxiliares del principal, almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

— Las superficies privadas de parcela no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

3.29 Art. *Funtzionaltasun, higie, segurtasun eta erai-kuntza-kalitateari buruzko baldintza orokorrak.*

1. Egoitza-erabilerak helburu ez dituzten lurzatiak egi-ten diren edo ezartzen diren eraikuntza eta instalazioek, araudi orokorrak eta aplikatu beharreko indarreango legezko xedape- nek exijitzen dituzten funtzionaltasun, higie, segurtasun eta eraikuntza-kalitateari buruzko baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

2. Karga eta deskargarako lekuak.

— Industria-eraikinek —hala nola horren beharra dutenek— barruan edo sestra-gaiean eraikita ez dauzkaten espazio pribatu-etan, salerosgaiak kargatu eta deskargatzeko leku bat izan beharko dute —biltegi, industria edo dagokion jarduera helburu dituzten lokalei lotuta—; eta kamioi-plaza batentzako adina espazio izateaz gain, ibilgailuak sartu eta ateratzeko sarbidea ere izango dute.

Aipaturiko jarduera helburu duen azalera 1.000 m<sup>2</sup>tik gorako bada, karga eta deskargarako gutxieneko kapazitatea bi plaza kamioi adinakoa izango da.

— Jarduera eraikineko goi-oin batean garatzen bada eta ezaugarri oneko sarbide-arrapalarik ez badu, behe-oinean edo lurzati-ko sestra gaieko espazio pribatu eraikigabeen izan beharko du zona hori, eta baita karga eta deskargarako atarte bat ere —bere maila berean egongo dena, kargagailu baten bidez lehenari lotuta—.

3. Garajeen ezaugarriak.

Soto, erdi-soto eta sestra gaieko planta estalietan antola-zen diren garajeek, egoitza-erabilerarako lurzatiak ezarrita dauden funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.

4. Argiztapen eta aireztapen-baldintza orokorrak.

Lantokiko lokalek, gai honi buruz indarrean dagoen lege-riak eskatzen dituen argiztapen eta aireztapen-baldintzak bete beharko dituzte.

5. Zerbitzu higienikoen dotazioa.

Egoitza moduan erabiliko ez diren lurzatiak eraikinek eduki beharreko higie-zerbitzuak edukiko dituzte —indarre-ango legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera—.

3.30 Art. *Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak.*

Industria-lurzati guztiek itxiera bat izango dute beren peri- metroan, Arau hauetan egoitza-lurzatiak eskatzen diren baldintzak bete beharko dituen.

Elementu teknikoan instalazioak eta aire zabaleko biltegi- tzeek ingurugiroan eta paisajeetan eragin dezaketen inpaktu desfaboragarria txikiagotzeko, Udalak hainbat neurri hartzeko eskatu ahal izango du.

3.31 Art. *Baldintza partikularrak.*

1. Eraikuntza-probetxamendua eta lurzatiaketa-baldintzak.

Probetxamendua eta lurzatiaketa-baldintzak, kasuan kasu, lur- zatiak integratuta dauden Zonei dagozkien Arau Partikularretan ezarritakoak izango dira.

2. Erabilera-baldintzak.

Egoitza-erabilerak helburu ez dituzten lurzatiak erabiler- a-erregimena ondokoa izango da: Hirigintza-Arau hauetako 2. eta 3. atalburuetan ezarritakoa («Kalifikazio Globala») eta «Xehekaturiko Kalifikazioa», batez beste, hala nola dagozkion Arau Partikularretan ezarritakoa ere.

3. Funtzionaltasun-baldintza orokorrak.

Industria-lurzatiak espazio libre egokiak eta nahikoak antolatu beharko dira, karga eta deskarga-mugimendu guztiak barruan egin ahal izateko.

Aparkaleku-dotazioa dagokion Arau Partikularretan zehaz- tu da.

Art. 3.29. *Condiciones generales de funcionalidad, higie, seguridad y calidad constructiva.*

1. Las construcciones e instalaciones que se construyan o implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higie, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la nor- mativa general y las disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación.

2. Espacios de carga y descarga.

— Todo edificio industrial, así como los restantes que lo requieran, deberá disponer en su interior, o en sus espacios pri- vados no edificados sobre rasante, de una zona de carga y des- carga de mercancías, a la que tengan acceso los locales destina- dos a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, con capacidad suficiente para una plaza de camión y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas de camión.

— Si la actividad se desarrolla en una planta alta del edifi- cio y no dispone de una rampa de acceso al mismo de carac- terísticas adecuadas, deberá contar con la citada zona en planta baja o en el espacio privado no edificado sobre rasante de la parcela, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

3. Características de los garajes.

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plan- tas sobre rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso resi- dencial.

4. Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales donde se realice el trabajo dispondrán de las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la vigente legislación en la materia.

5. Dotación de servicios higiénicos.

Los edificios situados en parcelas no residenciales dis- pondrán de los servicios de higie necesarios conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Art. 3.30. *Condiciones de tratamiento estético.*

Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Normas para las parcelas residenciales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar la instalación de ele- mentos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Art. 3.31. *Condiciones particulares.*

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio y parce- lación.

Las condiciones de aprovechamiento y parcelación serán, en cada caso, las establecidas en las Normas Particulares correspondientes del Area donde se integran las parcelas.

2. Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no resi- denciales es el establecido en los capítulos 2.º y 3.º del Título Primero, «Calificación Global» y «Calificación Pormeno- rizada» respectivamente, de las presentes Normas Urbanísticas, y en las correspondientes Normas Particulares

3. Condiciones generales de funcionalidad.

En las parcelas industriales se deberán disponer espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movi- mientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

La dotación de aparcamiento se definirá en la Norma Particular correspondiente.

3.32 Art. *Beste lurzati batzuei aplikatzen diren baldintza orokorrak.*

Egoitza edo industria-erabilera besteko lurzatiaren, aipaturiko erabileraentzat formulaturiko Ordenantzak aplikatuko dira izaera subsidiarioaz (asimilatzearen bidez), zentzuzkoa eta egoki den kasu guztietan.

Ez-ulertzeak gertatuz gero, Udalak, Udal Zerbitzu Teknikoen txostena aztertu eta egoki deritzen irizpideak zehaztuko ditu.

#### Hirugarren Zatia: Lurzoru Ez-Urbanizagarrian Aplikagarriak diren Ordenantza Erregulatuak

#### 4. ATALBURUA. LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN IZAERA OROKORRAZ APLIKAGARRIAK DIREN XEDAPENAK

3.33 Art. *Lurzoru Ez-Urbanizagarrian Ordenantza Erregulatuak aplikatzeko erreferentzia arautzailea.*

Lurzoru ez-urbanizagarrian ezarri beharreko eraikuntzek eta erabilerek, horrela sailkaturiko erabilera globaleko zonen zati ezarrita dagoen eraikuntza eta erabilera-erregimen orokorren bat egiteko dute

Halaber, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian finkatzen diren eraikin eta eraikuntzek, «landa-inguruna egokitze» baldintza bete beharko dute, indarrengo hirigintza-legerian ezarrita dagoenez —atalburu honetako artikulatua garatuta—.

3.34 Art. *Eraikuntza eta urbanizazio-baldintza orokorrak.*

##### 1. Kokapen-baldintzak.

Eraikuntzak kokatzeari dagokionez, Udalak arau hauetan ezarritakoez bestelako baldintzak ezarri ahal izango ditu; batez ere, eraikuntzen paisaje edo ingurune-inpaktua txikiagotze-agatik, edota higiene osasun eta segurtasun-arrazoiengatik edota beste edozein arrazoi egokirengatik, bai eraikuntza berriko suposamenduetan bai existitzen diren eraikinak zabaldu edo ordezkatzeko suposamenduetan.

##### 2. Eraikuntzen forma eta bolumen-baldintzak.

Eraikuntzen bolumetria eta konfigurazio orokorrari dagokionez, eraikuntzak bat etorriko dira zonan existitzen diren eraikuntza tradizionalak agertzen dituzten eraikuntza-tipologiek.

Bolumetria sinpleak lehentasuna izango du, estalki inklinatuak, bi, hiru edo lau isurkitan antolatuta; gehienezko isurkia, berriz, %40koa izango da. Txapitula-formako edo terraza-erako konponbideak (estalki lauen eta asimilatuen bidez terrazatuta) ez dira baimenduko, eraikuntza berezietan erabili izan ezik, esaterako: Ganadua ukuiluratzea helburu duten eraikuntzetan, etxaldeetan, siloetan, eta antzeko beste batzuetan; kasu horietan, salbuespen-izaeraz ondo justifikatuz gero, horien ezarpena baimendu ahal izango baita.

Eraikuntza-profil maximoa sestra gaineko bi oinekora izango da; gehigarri gisa, sotoak eta erdi-sotoak eraikitzea ere baimenduko da —sestra azpiko oin batekoa gehienez—, baita estalki azpiko espazioen erabilera ere.

Eraikuntzaren altuera maximoa 8,00 m.koa izango da horizontalki antolatutako teilategalei dagokionez, eta 10,00 m.koa fatxadaren antolatutako gailurrari dagokionez. Bai kasu batean bai bestean, neurri horiek hartzeko, eraikuntzak lurraerako dituen kontaktu-puntuari bakoitza hartuko da oinarritzat.

Mugapen horiek ezin izango dira aplikatu landa-erabilera helburu dituzten eraikuntza eta instalazioetan; bi salbuespen: Etxebizitza lagungarri-erabilera eta zerbitzu-azpiegitura-erabilera. Kasu honetan, ezinbestekoa izango da egokitzapen funtzional saihestezinengatik horiek gainditu beharra dagoela justifikatzea.

Art. 3.32. *Condiciones generales aplicables a otras parcelas.*

En las parcelas de uso distinto al residencial o industrial, se aplicarán con carácter subsidiario las Ordenanzas formuladas para los citados usos, por asimilación, en todos aquellos casos en que la misma resulta congruente y procedente.

En los supuestos en que se susciten conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

#### Parte Tercera: Ordenanzas Reguladoras Aplicables en Suelo No Urbanizable

#### CAPITULO 4. DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 3.33. *Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en Suelo No Urbanizable.*

La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.

De igual forma las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de «adaptación al medio rural», establecido en la legislación urbanística vigente, que se desarrolla en el articulado del presente capítulo.

Art. 3.34. *Condiciones generales de edificación y urbanización.*

##### 1. Condiciones de emplazamiento.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes normas, con el objeto, fundamentalmente, de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones, o bien por motivos de higiene, salubridad, seguridad, y otras razones que resulten oportunas, tanto en los supuestos de nueva edificación como en los supuestos de ampliación o sustitución de edificaciones preexistentes

##### 2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la zona.

Responderán preferentemente a una volumetría simple, con cubiertas inclinadas, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, y con una pendiente no superior al 40%, no autorizándose las soluciones amansardadas o las soluciones aterrazadas mediante cubiertas planas y asimiladas, exceptuándose su utilización en construcciones singulares, tales como edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, y otras similares, en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos, máximo de una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 8,00 m. en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 10,00 m. en cuanto a la cumbrera dispuesta en fachada; en ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

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.

Edozein kasutan, aipaturiko eraikuntzek eta instalazioek ondoko parametroak izan beharko dituzte kontuan:

- Eraikuntzaren luzaera maximoa: 60,00 m.
- Oin-okupazio maximoa eraikineko: 1.000,00 m<sup>2</sup>
- Sabai-azalera eraikigarri maximoa eraikineko: 1.200,00 m<sup>2</sup>(t).

Izaera orokorraz, ezarrita dagoen oin eta probetxamendu maximoaren okupazioa erregulatzen duten parametro aipatuak soil-soilik gainditu ahal izango dira ongi justifikatuta badago; hau da, egokitzapen funtzionalari buruzko baldintzak bete-tzeko, probetxamenduarekiko proportzionalak eta egokiak direnak. Kasu horretan, alde zuretik aurrerako baimena beharko da, dago-kion arloan eskuduna den Foru-Sailak ezartzen dituen baldintzen pean.

### 3. Eraikuntzak kanpotik tratatzeko baldintzak.

Fatxadako material gisa entokadura pintatua eta harria erabi-liko dira. Entokadura, batez ere, zuri kolorez margotuta egongo da (edo bestela, tonu argiak erabiliko dira); harriari dagokionez, bistarik gabeko adreiluz eginiko hormigoizko bloke-akaberak espreski debekatuta daude, hala nola bistako adreilua erabiltzea fatxada osoa tratatzeko (hala ere, azken honen erabilpen partziala onartzen da, batez ere «adreilu errustiko» bariatatekoa bada), baldin-eta ageriko azalera fatxada bakoitzaren azalaren %25 gainditzen ez badu. Baldintza berberak betez zuzaren erabilpena ere onartzen da akaberako material gisa, batez ere tonu ilunez margoturik edo bernizaturik egonez gero.

Estalki-material gisa, batez ere, teila zeramikiko kurbatua edo mistoa erabiliko da. Antzeko kolorazio eta ehunkera dituzten beste material batzuk erabiltzea ere baimenduko da —hormi-goizko teilak, zuntz-zementuzko plakak edo aurrelaturiko txapazkoak (gorri-kolorekoak)—. Azken hauek abeltzaintza-ustiate-giko eraikin lagungarrietan bakarrik antolatuta ahal izango dira.

Izaera orokorraz, inguruetako landa-eraikuntza tradizio-naletan erabilitako materialekin bat ez datozen kolore, ehundura eta akaberako formak dituzten materialak saihestu egingo dira; Udalak bere gain gordeko du material horiek landa-ingurune-ko egokiak diren ala ez erabakitzea.

Etxebizitza-erabilera helburu duten eraikinak osorik zahar-berritu edo berrizatzeko interbentzioek, hala nola zabaltze-interbentzioek eta eraikuntza berrikoek, lurzati eta jabetza berean kokaturiko eraikuntza sekundarioak ingurugirora egoki-tzeko joera agertu behar dute; halaber, eraikuntzaren eta ingu-runearen tratamendu estetikoek dagozkien baldintzak distor-tsiotzatzen dituzten txabolak eta eranskin prekario edo itsusgarriak (jada existi zitezkeenak) ezabatzeko joera ere erakutsi beharko dute.

### 4. Urbanizatzeko eta ingurunea tratatzeko baldintzak.

Finkak ixteko, batez ere, zuhaiska-erako landareez eginiko palaxuak erabiliko dira; edo bestela, fabrika-obra hormak erabiliko dira (batez ere, harriz eginda). Zarpeaturiko eta mar-goturiko akaberak —metalezkoak, hesolazkoak eta alandrez-koak— onartu egingo dira. Kalitate gutxi bostako hormigoiak eta bistarik gabeko edo zarpeatu gabeko hormigoizko blokeak, berriz, debekaturik daude.

Itxiera itsuen altuera ez da 1,30 m.tik gorakoa izango; lan-darezko itxiera jarraiek, berriz, inolaz ere ez dute 1,80 m.ko altuera gainditu behar; itxiera guztiak finkako mugatik 80 cm.ra jarriko dira, gutxienez, bide publikoek dagokionez; edo bestela, dagokion Udala Ordenantza edota sektoreko legerian, kasuan kasu, ezarritako eta araututakoa bete beharko da, baldin-eta Errepideei buruzko Foru-Arauan ezarritako erregimenari atxi-kitako errepideak edo bideak badira.

Eustormak amaitzeko, batez ere bistako harlangaitza erabi-liko da. Azalera txikietan bistako hormigoia baimenduko da; mutxardadura-bidez edo landarezko gainestalduraren bidez egi-niko akaberak lehentasuna izango du —landare igokariak eta antzekoak alegia—, inpaktua txikiagotzeko.

En todo caso, dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- Longitud máxima de la edificación: 60,00 m.
- Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m<sup>2</sup>
- Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m<sup>2</sup>(t).

Los citados parámetros reguladores de la ocupación en planta y aprovechamiento máximo establecido, podrán superarse con carácter excepcional cuando, justificadamente, respondan a requisitos de adecuación funcional, proporcionales y adecuados al aprovechamiento, previa autorización y en los términos que establezca el Departamento Foral competente en la materia.

### 3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de caras no vistas y el ladrillo cara vista como tratamiento integral de fachada, si bien se admite la utilización parcial de éste último, preferiblemente en su variante de «ladrillo rústico», siempre que su superficie aparente no supere el 25% de la superficie de cada fachada, admitiéndose en estas mismas condiciones la utilización de la madera como material de acabado, pintada o barnizada preferentemente en tonos oscuros.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o mixta, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares, —como las tejas de hormigón, placas de fibrocemento o chapa prelacada, en color rojo—, limitándose la disposición de estos últimos a los edificios auxiliares de la explotación ganadera.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquéllos al medio rural.

Las intervenciones restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda, así como las de ampliación o nueva edificación, conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones secundarias ubicadas en la misma parcela y propiedad, tendentes a la eliminación de las chabolas y añadidos precarios o degradantes preexistentes que distorsionen las condiciones de tratamiento estético del conjunto de la edificación y del entorno.

### 4. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Los cierres de fincas serán preferentemente a base de seto vivo realizado con plantas arbustivas, o mediante muros de obra de fábrica contruidos preferentemente en piedra, admitiéndose acabados raseados y pintados, metálicos, o de estacas y alambre, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin cara vista o no raseados.

La altura de los cierres ciegos no será superior a 1,30 m., en tanto que en los cierres vegetales continuos no se superará en ningún caso la altura de 1,80 m.; todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos, o a la que se establezca y regule, en su caso, en la correspondiente Ordenanza Municipal, o legislación sectorial correspondiente si se trata de carreteras o caminos afectos al régimen establecido en la Norma Foral de Carreteras.

Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto en pequeñas superficies, preferentemente acabado mediante abujardado o con recubrimiento vegetal —enredaderas o trepadoras— para minimización de su impacto.

Planta berriko eraikuntzek paisajearen eragiten duten inpaktu txikiagotzeko asmoz, Udalak bertoko zuhaitz-espezieak inguruan landatzea exijitu ahal izango du, ondoko proportzio minimoan: Zuhaitz bat eraikitako 50 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Eraikuntza berriak finkatzeko baimena duten lurzatiek —ekipamenduak edota azpiegitura-zerbitzuak helburu dituztenetan izan ezik, hots, eskakizun hau objektiboki beharrezkoa gertatzen ez den kasuetan—, ibilgailuentzako sarbidea izan beharko dute atalburu honetan ezarritako baldintzen pean, hala nola ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiteria. Zerbitzu hauetarikoren bat ez balego edota betebeharrak baldintzak beteko ez balitu, eskatzaileak hura bere kontura finkatu edo hobetuko duela bermatu beharko du; hala ez balitz, Udalak eskaturiko baimena ukatu ahal izango du. Landa-erabilerak finkatu nahi diren kasuetan, betebeharrak berdin balioko du sare orokorren, bide-sarearen edota hiri-zerbitzuen kasurako (eskatzen den jarduera garatu ahal izateko, horiek kapazitatea nahikoa ez balitz).

#### 5. Eraikuntzak landa-ingurunera egokitzea.

Artikulu honetan horri buruz azalduko irizpideak betebeharrak izango dira —baldin-eta Udalak, gai honi buruz egindako txosten teknikoak aztertu ondoren, lizentzia-eskatzaileak proposaturiko konponbideak landa-inguruneko ingurugiro— eta paisaje-ezaugarriekin bat datozeela iritzi ezean.

#### 6. Aire-hariteriak paisajearekin integratzea.

Aire-hariteriak eta airetiko telefono-lineak hedatzeko behar diren elementuen trazaketari eta konfigurazioari dagokienez, Udalak hainbat baldintza ezarri ahal izango ditu, horien eragina ahalik eta txikiena izan dadin, bai paisajearen bai nekazaritzako eta basogintzako probetxamenduetan.

#### 7. Bizigarritasun-baldintzak.

Lurzoru Ez-Urbanizagarrian baimenduriko eraikuntzetan —kasuan kasu— aplikatu beharreko bizigarritasun-baldintzak, hiri-lurzoruari buruzko ordenantzetan antzeko espazioentzat ezarrita daudenak izango dira, hau da, geletako dimentsio minimoei, aireztapenari eta argiztapenari dagozkienak (Arau haue-tako «C Dokumentua: Katalogoa»ren barruan sarturik dauden eraikinetan egin beharreko birgaikuntza-interbentzioak izan ezik). Beraz, fatxada tratatzeko baldintzak babesten dituen exijentziak —bao berriak irekitzea edo existitzen direnak aldatzen uzten ez dutenak—, oin berriko eraikuntzetan modu generikoan onartzen diren aireztapen eta argiztapen-baldintzen gainetik nagusituko dira.

Ganadua ukuluratzeko helburu duten eraikuntzak (abele-txeak barne) lantokitza hartuko dira eta industria-erabilerekin parekatuta egongo dira, bizigarritasun-baldintzak betetzeko ondorioetarako; hortaz, aplikatzeko den araudi tekniko-sanitarioari lotuta egongo dira.

#### 3.35 Art. Eraikuntza mugikorrek eta prefabrikatuak ezar-tzea.

Eraikuntza prefabrikatuak, finakoak edo mugikorrek, karabanak, edota gela, alojamendu edo aisialeku moduan erabil litekeen beste edozein elementu —aldizka nahi etengabe erabilia ere—, etxebizitza-erabilerako eraikuntza berritza hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota honentzat exijitzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

#### 3.36 Art. Errepideak eta landa-bideak.

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden errepideak eta landa-bide publikoak kontsiderazio horren barruan egongo dira, hau da, Komunikabide Sistema Orokorretan hain zuzen kalifikatuta daudenak eta Arau hauetako «II.2.1» planoan hala grafiatuta agertzen direnak, hala nola —nahiz aipaturiko planoetan grafiaturik ez egon— udalerriko landa-bide nagusien sarearen barruan leudekeenak, edo Arau hauek onesteko orduan artikulu hone-

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en la proporción mínima de un árbol por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones, —con excepción de las que se destinen a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria—, deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior; si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales, a las redes generales, viaria y de servicios urbanos, cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

#### 5. 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 adecúan 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, con la excepcionalidad de los supuestos de intervenciones de rehabilitación sobre edificios incluidos en el «Documento C: Catálogo» de las presentes Normas, en los que la exigencia de preservación de las condiciones de tratamiento de fachada, que impidan la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, prevalecerán sobre el cumplimiento estricto de las condiciones de ventilación e iluminación requeridas de forma genérica en las edificaciones de nueva planta.

Las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán considerados como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales, a los efectos del cumplimiento de sus condiciones de habitabilidad, remitiéndose al cumplimiento de la normativa técnico-sanitaria vigente que resulta de aplicación.

#### Art. 3.35. 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.

#### Art. 3.36. Carreteras y caminos rurales.

1. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos rurales públicos existentes en el suelo no urbanizable, calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones, y grafiados como tales en el plano «II.2.1» de las presentes Normas, así como aquellos otros que, no grafiados en dichos planos, se consideran incluidos en la red de caminos rurales principales del término municipal, o los que en el

txetan eskatutako baldintzak betetzen dituztenak, eta, dagokion Udal Ordenantzari jarraikiz, aipaturiko kontsiderazioa daukatenak edota hartzeko gai direnak.

2. Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena, onura publikoari edo gizarte-interesari buruzko irizpideen arabera emango da; edo bestela, jada existitzen diren eta ordenaziotik kanpo deklaraturik ez dauden eraikuntza partikularrei nolabaitteko sarbidea eskaintzeko.

Zokogune-bukaera izanez gero, azkeneko muturrean ibilgailuen maniobralitatea bermatu beharko da; halaber, ezinezkoa dela agerian ez badago, 300 m.tan behin bederen zabaltze-zonak antolatuko dira, bi ibilgailu elkarrekin gurutzatu eta norabidez aldatzeko modukoak.

Udalak egungo errepide eta landa-bide-sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, bai zuzenean bai dagozkion aparteko obra-proiektuak formulatuz; horrek inplizituki berekin ekarriko du onura publikoa aldarrikatzea, afektatuak diren lurrik desjabetzeko ondorioetarako. Aipaturiko bide-sareaz baliatzen diren erabilera berriak eta eraikuntzak baimendu aurretik, egin beharreko hobekuntza eta zabalkuntza-baldintzak betetzea nahitaezko baldintza izango da.

3. Landa-erabilerak helburu ez dituzten oin berriko eraikuntzek —Lurzoru Ez-Urbanizagarrian finkatzen direnek—, gian aipaturiko errepide edo bideetatik sarbideren bat izan beharko dute, eta horietatik 10 m.tik gora eta 100 m.tik azpian egon.

Horientzako sarbidea, zola asfaltikoz edo hormigoiz egini-ko errepide eta bideetatik egin beharko da, gutxienez 4,00 m.ko zabalerarekin.

Landa-erabilerak helburu dituzten oin berriko eraikuntzak, gutxienez 10 m. urrundurik egongo dira errepide eta bide horietatik.

D.30 «Sakabanaturiko Landa-auzuneak» izeneko zonetan aurreko baldintzak ez dira aplikatzekoak izango, Arau hauen garapenean formulatu beharrekoa den plangintza bereziari lotzen baitzaio horiei buruzko xehekaturiko erregulazioa.

4. Errepide eta bideetatik ikusten den paisajearen pertzepzioa lurzoru urbanizaezinean babesteak —paisajearen aparteko balioa agerian justifikaturik dauden kasuetan—, eraikitzeko edota zuhaitz-landaketak egiteko aukera nabarmen murriztu dezake.

5. Edozein modutan, aipaturiko eraikuntzak —aurrez bazi-renak edota eraikuntza berrikoak direnak— bat etorriko dira, besteak beste, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru-Arauarekin, aipaturiko legeria aplikatzeko denean.

### 3.37 Art. *Ibilgailuentzako pistak.*

Lurzoru urbanizaezinean pistak eraikitzea debekaturik dago, zertarako diren justifikatzen ez denean, edota landa-ingurunea ustiatzeko jardueraren bati loturik ez dagoenean, edota legez baimendutako obra edo eraikuntza-lan baten zati ez direnean.

Irteerarik gabeko pistetan 12,50 m.ko radioa duten espazio biribilak antolatu beharko dira 1.000 m. bakoitzeko, eta edozein modutan, azken muturrean.

### 3.38 Art. *Zuhaitziaren babesa.*

Hona hemen zer diren babespeko zuhaitzi-areak: Bertoko zuhaitz-masa berezi eta garrantzitsuak (Arau hauek onartzean, jada han bertan zeudenak). Horien artean «Baso-Zona Babestu-ari» dagozkionak aipa ditzakegu, II. 2 «Lurralde Antolamendua Egitura Organikoa eta Zonakatzeko Globala» planokoak alegia; hala nola «Babes Berezikoa» landa-auzunearen barruan dauden bertoko zuhaitziak, Aizkorriko Parke Naturalaren Espazio Natural Babestuari baitagozkio.

Zona hauetan —alorrean eskuduna den Foru-Sailak aginduz emari behar duen baimenaz gain—, zuhaitzak moztu eta landatzeko, nahitaezkoak izango da udal baimena ere eskatu eta lortzea.

momento de la aprobación de las presentes Normas reúnan las condiciones exigidas en este mismo artículo, y, en función de la correspondiente Ordenanza Municipal, tengan o adquieran la citada consideración.

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; de igual forma, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m. se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes, que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3. Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos no rurales, que se implanten en el suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados, y situarse a una distancia superior a 10 m. e inferior a 100 m. de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan de igual forma de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 4,00 m.

Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10 m. de esas carreteras y caminos.

Las condiciones precedentes no serán de aplicación en las zonas D.30 «Núcleos Rurales Diseminados», cuya regulación pormenorizada se remite al planeamiento especial a formular en desarrollo de las presentes Normas.

4. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, en los casos manifiestos en que su excepcional valor así lo justifique, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

5. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, cuando dicha legislación resulte de aplicación.

### Art. 3.37. *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.

### Art. 3.38. *Protección del arbolado.*

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas singulares de arbolado autóctono de entidad existentes en el término municipal en el momento de aprobación de las presentes Normas, entre las que se incluyen las correspondientes a la «Zona forestal de protección» del plano II.2 «Estructura Orgánica del Territorio y Zonificación Global», así como las masas de arbolado autóctono existentes dentro de la zona rural delimitada como de «Especial protección», correspondiente al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Aizkorri.

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.

Debekaturik daude suntsigarriak edo degradagarriak gerta daitezkeen ebaketak eta interbentzioak (zuhaitziak hobetzeko asmoz egin beharreko garbiketak eta bakanketak izan ezik), lurraldearen egitura orokor eta organikoari legezkiokkeen eraketak eta instalazioak egiteko ezinbestekoak izan zitezkeenak, eta baso-baliabideen ustiapen zentzuzkoa justifika dezaketenak—beharrezkoak izan litezkeen baimenen kalterako izan gabe, eta baldin-eta jatorrizko baso-masa antzeko ezaugarriekin leheneratzeko bermea eskaintzen bada.

Babesturiko zuhaitzi-zonak eta edozein arrazoiengatik oso rik edo zatika suntsituak izan zirenak—baita ustekabez suntsitutakoak ere—, titularrek leheneratu beharko dituzte jatorrizko ezaugarri jarraituz.

### 3.39 Art. Lurpeko urak babestea.

«Lurpeko urak erraz kutsa daitezkeen areak» delako kalifikazioaren barruan, Eusko Jaurlaritzak promulgatu eta onartutako xedapen, dokumentu eta proiektuetan horrelaxe zehaztutako udalerriko lurzorua dira; II.2.1 «Lurralde Antolamenduaren Egitura Organikoa eta Zonakatzeko Global» planoan grafiaturik agertzen dira Erraz, Nahiko Erraz eta Oso Erraz kutsatzen diren udalerriko zona nagusiak.

Zona horietan debekaturik dago, euren toxikotasunagatik edo euren konposaketa kimiko edo bakteriologikoagatik, lurpeko urak kutsatzeko arrisku nabarmenak ekar ditzaketen isurketak produzitzen dituzten jarduerak ezartzea, esaterako: Hondakindegiak, zerbitzuguneak, eta antzeko ondorioak dakartzaten beste batzuk.

Halaber, lurpeko urak kutsatu ditzaketen hondakinak sortzen dituzten beste erabilera baimendun batzuk ezartzeko orduan (esaterako, nekazaritzako eta abeltzaintzako instalazio baimendunak, edo etxebizitzak saneatzeko hobi septikoak), ezinbesteko baldintza izango da hartu beharreko babes-neurrietara horiek egokitzea, eta—lizentzia-eskaerari erantsitako dokumentazio gisa— dagokien azterketa hidrogeologikoa aurkeztea, non justifikatuko baita proposaturiko neurrien eraginkortasuna lehen adierazi dugun arriskuaren aurrean.

Inolaz ere ez da baimenduko simaurtegiak edota minda-hobiak kokatzea, ezta gorozkiak isurtzea ere, akuiferoak erraz kutsatu daitezkeen zona hauetan.

### 3.40 Art. Ibai-ibilguen babesa.

Ezarpen berriko eraikuntzak gutxienez 30,00 m.tik urrun egongo dira Deba ibaiaren ibilgutik eta 15 m. urrun udalerriko gainerako ibai eta erreken ibilguetatik.

Ibai-ibilguak probetxatu eta erabiltzea helburu duten eraikuntzei ez zaie luze-labur hori aplikatuko, ezta dotazio publikoari lotutako ere—esaterako, bide-sareei edo zerbitzu-azpiegiturari—, arlo honetan eskuduna den Administrazioaren baimena baldin badute, indarreango xedapenei jarraiki.

Abeltzaintzako hondakinei dagokienez (berdin dio biltegiak, simaurtegiak edo minda-hobiak izatea, edota ureztaketarabilerarako eraiketarik izatea), babesturiko lur-errenkada minimo bat ezartzen da, 50 m.koa hain zuzen, edozein ubidetarako balio duena, eta ezinezkoa izango da hor bertan isurketarik edo ureztaketarik egitea.

### 3.41 Art. Suaren aurkako babesa landa-erabilerak helburu ez dituzten eraikuntzetan.

Basoetatik hurbil lekuturik dauden eraikuntzek—landa-erabilerak helburu ez dituztenek— edota landa-erabileraren etxebizitza lagungarriek, baso-landaketetatik gutxienez 30 m.ra egon beharko dute; eta beren perimetroan, zuhaiskarik eta landareriari gabeko lur-errenkada bat izango dute, suteak hedatzeko eragozteko.

Gainera, bertara sartu eta bertatik maniobratzeko baldintza egokiak ere eskaini beharko dituzte—sua iraungitzeko zerbitzuek erabiltzeko modukoak—.

En ellas se prohíben las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas, las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, y aquéllas que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que fueran destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

### Art. 3.39. Protección de las aguas subterráneas.

Se califican como «áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas» los suelos del término municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco, encontrándose graficiados en el plano II.2.1 «Estructura Orgánica del Territorio y Zonificación Global» las principales zonas de Vulnerabilidad Media, Alta y Muy Alta existentes en el término municipal.

En esas áreas, se prohíbe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertederos de residuos, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

De igual forma, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, se condicionarán a la adopción de las medidas de protección necesarias, y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

No se permitirá en ningún caso el emplazamiento de estercoleros o fosas de purines, ni el vertido de deyecciones, en estas zonas de vulnerabilidad de acuíferos.

### Art. 3.40. Protección de cauces fluviales.

Las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 30,00 m. en relación al cauce del río Deba y de 15 m. en relación al resto de los ríos y arroyos del término municipal.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas, como viario o infraestructuras de servicios, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

En el caso de los residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento, estercoleros o fosas de purines, como su utilización para el riego, se establece una franja mínima de protección de 50 m. de cualquier curso de agua, donde no podrán emplazarse ni efectuarse su vertido o riego.

### Art. 3.41. Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.

Las edificaciones situadas en la proximidad de áreas forestales, destinadas a usos no rurales, o las viviendas auxiliares de los usos rurales, se deberán disponer a una distancia no inferior a 30 m. de las plantaciones forestales, disponiendo en su perímetro de una franja libre de arbustos o vegetación, que impida la propagación de incendios.

Deberán disponerse además de adecuadas condiciones de acceso y maniobra para su utilización por los servicios de extinción.

Edozein modutan, baso-areetatik hurbil lekututa dauden eraikuntzek suari aurka egiteko segurtasun-neurri prebentiboei dagokienez, neurri horiek baimentzeko eskuduna den erakundeak aginduko dituenak izango dira —Gipuzkoako mendi-alorri buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraikiz—.

### 3.42 Art. Lurrak egokitzea.

Lurzoru urbanizaezinean egin beharreko mota guztietako egokitzapenak —eta horien artean, lurrez edo obra-hondakinez beterikoak, edota hondakin geldoen isurketak—, Autonomia Erkidegoko Ingurugiroa Babestean arduratzen den Erakundeak baimendu egin beharko ditu, udal baimena aurretiaz lortuta (Hondakin Inerte eta Inertizatuak Kudeatzeari buruz indarrean dagoen legerian eta horren garapenean formulatzen diren xedapenean ezarritakoari jarraiki).

### 3.43 Art. Ingurugiroaren babesa eta integrazioa.

Izaera orokorraz, arlo honi buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoa bete beharko da.

Egitekoak diren indusketa mota guztietan, lanen titularrak landaredi naturala lehenengoratu beharko du (baita erabili beharreko lur begetalaren geruza ere), lanen ondorioz suntsitua izan den lurra azalera guztietan; trazaketa doitu ondoren, neurri berberak hartuko dira jada erabiltzen ez diren errepide eta bide-zatietan, kontserbaturik egon zitekeen lurzorua aldeztu aurretik altxatuz.

Izaera orokorraz, zaborrak eta obra-hondakinak dagokion zaborregi kontrolatura eramanez beharko dira; salbuespen izaeraz, baimenduriko obren zati gisa egindako indusketatik datozen lurren isurketa baimendu ahal izango du Udalak, lurren jabeak hala eskatzen badu nekazaritza eta basogintza-erabilerak hobetzeko asmoz, edota bere jabetzako lurra sestrak Arau hauetan edota baimenduriko beste edozein proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko asmoz; kasu horretan, —beharrezkoa den guztietan proiektu tekniko bat aurretiaz eginik, eta interbentzioaren garrantzia edota ingurunearen ezaugarri bereziak kontuan harturik beti ere—, ondokoa ziurtatu beharko da: Egin beharreko betelana behar bezala drenatuko dela, ukituak izan litezkeen elementu naturalak edo eraikitakoak ongi babestuko direla, ondoriozko profilak lurrekin integratuko direla, eta afektatutako espazioaren azalera leheneratuko dela.

## 5. ATALBURUA. LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN BAIMENDURIKO ERABILERAK EZARTZEKO ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

### 3.44 Art. Erauzpen-erabilera.

#### 1. Baimenaren betebeharrak.

Erauzpen-erabilerak ezartzeko, aurretik lizentzia-eskaera egin eta dagokion baimena exijituko dute arlo horretan eskudunak diren erakundeek.

Lizentzia hori izapidetzeko xedeetarako, erauzpen-erabilerak Jarduera Gogaikarri, Kaltegarri, Osasungaitz eta Arrisku-tuen erregelamenduaren pean egongo dira, eta indarrean dagoen legeriak ezarritakoaren arabera, ingurugiro-inpaktuaren ebaluazioa aztertu beharko dute.

#### 2. Proiektuaren edukia.

Erauzpen-erabilerak ezartzeko proiektuak, sektoreko lege-ria aplikagarriak ezartzen dituen baldintzak ezezik, ondoko baldintzak ere bete beharko ditu:

— Erauzketaren ondorioak jasango dituen eremua eta horretan bolumena zehaztea; erauzketa nola egingo den azal-tzea; eta afektatua izango den lurraldeko azken konfigurazioa adieraztea.

Las medidas preventivas en relación con la seguridad frente a los incendios de las edificaciones situadas en la proximidad de áreas forestales serán en cualquier caso las que disponga el organismo competente para su autorización, conforme a lo regulado en la legislación vigente en materia de montes de Gipuzkoa.

### Art. 3.42. Acondicionamientos del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

### Art. 3.43. Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras; esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado; excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado; en tal caso, se deberá asegurar, —previa elaboración de un proyecto técnico, cuando así resultara preciso atendiendo a la magnitud de la intervención o a las especiales características del medio—, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

## CAPITULO 5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

### Art. 3.44. Usos extractivos.

#### 1. Requisitos de la autorización.

La implantación de los usos extractivos exigirá la correspondiente autorización, previa a la solicitud de la licencia, de los organismos competentes en la materia.

A los efectos de la tramitación de esa licencia, los usos extractivos se considerarán en todo caso como actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, deberán ser objeto de evaluación de impacto ambiental.

#### 2. Contenido del proyecto.

El proyecto de implantación de los usos extractivos, además de los que establezca la legislación sectorial aplicable, deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

— Definición del ámbito afectado por la extracción y el volumen de la misma, la forma en la que ésta se va a producir y la configuración final del territorio afectado.



— Lortu beharreko produktuak eta horien merkaturatze-eremua zehaztea, aipaturiko produktuak garraiatzeko intentsifikaziorik gehien hartuko duten bideak adieraziz.

— Ustiatetik drenatze-arazoak konpontzeko biderik egokiena aztertzea; aldameneko finkek edota bide-sare publikoak (errepide eta bideek) kalterik jasango ez dutela ziurtatuz.

— Dagokion inpaktu-deklarazioan ezarritakoari jarraikiz, ustiatze-lanek iraun artean ingurugiro-inpaktua txikiagotzeko hartu beharreko neurriak azaltzea —zuhaitz-landaketak egin, ustiatetik sarbidean bide-sare publikoa garbitu, hauts eta hondakin-jaulkipena muga onargarrietara murriztu, eta beste batzuk—, hala nola afektatua izan den lurraldea berreskuratzea.

— Aurreikusitako ustiatze-epa eta afektatua izan den lurraldea leheneratzeko lanen exekuzio-epa zehaztea, ustiapena bukatu ondoren egingo baitira lan horiek guztiak.

### 3. Ustiatetik hirigintza-baldintzak.

— Ibilgailu-sarbidea: Ustiapena garatu behar deneko lurzatiak, 3.36 art.an izaera orokorraz ezarrita dauden ibilgailu-sarbidearen antolagarri dagozkion baldintzak bete beharko ditu; ondorioetarako, ez baita landa-erabileratza hartuko.

— Lurzati aportatuaren azalera minimoa: 2,5 Ha.

— Ustiatetik muga:

Etxebizitzakoak eta landatarrak ez diren beste erabilera batzuk helburu dituzten egungo eraikuntzei dagokien: 200,00 m.

Lurzatiko mugari dagokionez: 20,00 m.

### 3.45 Art. Nekazaritza-ustiatetik.

#### 1. Zehaztapena.

Arau Subsidiario hauetan ezarritakoari jarraikiz, eta batez ere, honi loturiko eraikuntzak eta instalazioak finkatzeko ondorioetarako, nekazaritza-ustiatetik ulertuko da «titularrak edo titularkideek nekazaritza-produkzioarako enpresa moduan antolatutako ondasun eta eskubide-multzoa, batez ere merkaturatze-helburuez antolatua, eta berez unitate tekniko-ekonomiko bat osatzen duena (produkzio-baliabide berberak eta kudeaketa bakarra izateagatik orokorki karakterizatuta)», eta, dagokion egiaztagiriari edo kreditazioari esker, hala agertzen dena Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren aurrean.

Zentzu horretan, eta izaera orokorraz, nekazaritzako ustiatetik arrunt, berri eta aurretik baden bati loturiko eraikuntza berriak finkatzeko, aipaturiko erakundearen alde aurretiko egiaztapena exijituko da, egiaztatzeko: Titularrak nekazaritzako produktoreak direla, kasu bakoitzean exijituzkoak diren dimentsio eta produkzio-bideragarritasun minimoaren baldintzak betetzen dituela, eta kasu bakoitzean aplikagarriak diren eta indarrean dagoen araudira egokitzen direla.

#### 2. Lurzati minimoa.

Nekazaritzako ustiatetik berri bat ezartzeari begira, lurzatiak izan behar duen azalera minimoa zehazteko ondorioetarako, Gipuzkoako Lurralde Historikorako indarrean dagoen sektoreko legerian «Landaketa-Unitate Minimoa»-ri buruz ezarritakoa bete beharko da (hektarea (ha) leko azalera, 10.000 m<sup>2</sup>); orobat ere bete beharko da gai horretan eskuduna den erakundeak —Gipuzkoako Foru-Aldundiko Nekazaritza-Sailak— bideragarritasuna zehazteari buruz ezarrita daukana.

#### 3. Eraikuntza eta urbanizazio-baldintza orokorrak.

A) Eraikuntzek, izaera orokorraz, Hirigintza-Arauetako Izenburu honetako 4. Atalburuan exijitzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

Hori guztiori gora-behera, justifikatuz gero, aipaturiko baldintzak gainditu ahal izango dira, baldin-eta baimena emateko eskuduna den Foru-Aldundiko erakundearen iritziz —fin-karen izaerari, hedaturari edo erabilpenari dagokionez, propo-

— Definición de los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados de forma más intensiva por el transporte de los mismos.

— Análisis de la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o a la red viaria pública, carreteras o caminos.

— Definición de las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la correspondiente declaración de impacto, a lo largo del período de explotación, —plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones de polvo y residuos a límites aceptables, y otros—, y para la recuperación final del territorio afectado.

— Definición tanto el plazo de explotación previsto, como el de ejecución de los trabajos de regeneración del territorio afectado, a realizar una vez finalizada esa explotación.

### 3. Condiciones urbanísticas de la explotación.

— Acceso rodado: La parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en el art. 3.36, considerándose a tal efecto la misma como un uso no rural.

— Superficie mínima de la parcela aportada: 2,5 Ha.

— Separaciones mínimas del límite de la explotación:

Respecto a edificaciones existentes destinadas a vivienda y a otros usos no rurales: 200,00 m.

Respecto al límite de la parcela: 20,00 m.

### Art. 3.45. Explotaciones agrarias.

#### 1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria «el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión», y que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de Agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común, nueva o preexistente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agrarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

#### 2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie mínima de parcela precisa para la implantación de una nueva explotación agraria, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente sobre el establecimiento de la «Unidad Mínima de Cultivo», establecida en 1 Ha. de superficie, 10.000 m<sup>2</sup>, para el Territorio Histórico de Gipuzkoa, y específicamente a lo que en cada caso establezca el organismo competente en la materia sobre la determinación de su viabilidad —Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa—.

#### 3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A) Las edificaciones cumplimentarán con carácter general los requisitos generales exigidos en el capítulo 4.º del presente Título de las Normas Urbanísticas.

No obstante lo citado, las citadas condiciones podrán superarse justificadamente si, a juicio del organismo de la Diputación Foral competente para su autorización, —en función de la idoneidad de la edificación o construcción propuesta en

saturiko eraikuntzaren edo eraiketaren egokitasuna kontuan hartuta-, egokia bada (probetxamenduaren intentsitatearekiko proportzionala eta egokia izateagatik, edota Nekazaritza-Administrazioaren plan edo Arauekin bat etortzeagatik).

Zentzu horretan, Nekazaritza eta Abeltzaintzarako eta Ingurunerako Arloko Plana onartzean, Hirigintza-Arauek hauen aurreikusitako beste baldintzak ezarriko balira —lurzoru urbanizazinean garatu daitezkeen nekazaritza-ustategiak eta hauexei loturiko eraikuntza-erabilen baldintzak kontuan hartuta-, Hirigintza-Arauek hauen aurreikusitako baldintzak arau-subidiarioaren balioa izango dute, harik-eta aipaturiko Arloko Plana indarrean jarri arte.

B) Ustategian egoitza-erabilera lagungarriko baserriren edo eraikinen bat badenean, horretan beste erabilera lagungarri batzuk izatea helburu duten gainerako eraikuntzak, batez ere aipaturiko eraikuntzari atxikita edo englobatuta antolatuko dira eta horren eraiketan bestearekin armonizatzeko modukoak diren materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliko dira; hala ere, eraikuntza lagungarri hauen antolaera exentua baimenduko da, baldin-eta, badiren egoitza-erabileren konfort eta osasungarritasun-baldintzak —ukuiluak, abeletxeak eta antzekoak— edo proiektaturiko instalazioen funtzionaltasuna direla-eta, beharrezkoa izango balitz.

Aipaturiko baserria edo eraikina zaharberitzearen edo berriztatzearen ondorioz —barruko banaketa-razionalizazioarekin bat eginik-, bertatik hurbil leudekeen txabolak, eranskin prekariorak eta teilapeak desagertu beharko dira —eraikinaren eta ingunearen itxura eta osakera, oro har, hobetu ahal izateko—.

Helburu horrekin egin beharrek lanek eraikuntzaren funtsezko ezaugarriak gorde beharko dituzte, hala nola horren balio arkitektoniko eta historikoak —eraikuntzak halakorik balu—.

Lanek kanpoko elementuen gainean eragina izanez gero, lehentasuna emango zaie landa-eraikuntza tradizioetan erabiliko materialei, edota baden eraikinekoei —zabaltze-lanen kasuan—. Ondokoak landa-eraikuntzako konponbidetzat hartuko dira: Harri-hormak —morterozko entokadurarekin edo entokadurarik gabe— eta antzeko kanpo-itxura dutenak —zuriz edo kolore argiez pintatuta—, teila zeramikozko estalki inklinatuak (berez duten kolorezkoak), eta zurezko artoziak.

Bestalde, elementu interesgarriak Katalogoaren barruan sartuta egonez gero, gorde edo birrerabili beharko dira eraikuntza ordezkatzeari ekiten zaion guztietan, baldin-eta baimenduriko interbentzio-mailen barruan badaude; kasu honetan, eraikina leku eta oin-antolaera berean eraikitzeari emango zaio lehentasuna (salbuespen-izaeraz eta ongi justifikatuz gero, kokalekua aldatzea baimendu ahal izango bada ere —egokitasun eta komenientzia-arrazoiengatik—).

Zabalkuntza-gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batezbestekoa gaindituko; edozein kasutan, landa-erabilera helburu ez dituzten eraikuntzentzat izatera orokorraz ezarritako eraikuntza-altuera eta profila maximoak bete beharko dira.

C) Eraikuntza berriak finkatu edo badirenak ordezkatzeko kasuetan, Udalak, justifikaturik egonez gero, zera baimendu edo erabaki ahal izango du paisaje, ingurugiro, inpaktu, higiene edo osasun-irizpideetan edo egoki deritzon beste arrazoi batzuetan oinarrituta: Aldez aurretik okupaturiko edo proposaturikoez besteko kokalekuetan eraikuntza ezartzea.

D) Horrelako erabilera helburu dituzten lurzatietan prefabrikaturiko eraikuntzak —finkoak edo mugikorrak—, karabanak, edota gela, ostatu edo jolasleku gisa —bai luzaro bai aldi batez— erabil zitezkeen beste edozein elementu modu egonkorean ezartzea, egoitza-erabilera lagungarriak helburu dituen eraikuntza dela iritziko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota hauentzat ezarritako baldintzak aplikatuko zaizkio.

relación con la naturaleza, extensión o utilización de la finca-, así lo considera oportuno, por resultar proporcional y adecuada a la intensidad del aprovechamiento, o por ajustarse a planes o Normas de la Administración Agraria.

En este sentido, si la aprobación del Plan Sectorial Agro-ganadero y del Medio Natural estableciera diferentes condiciones a las previstas en las presentes Normas Urbanísticas, en relación con las explotaciones agrarias que pueden desarrollarse en el suelo no urbanizable y las condiciones de los usos constructivos ligados a las mismas, las condiciones previstas en las presentes Normas Urbanísticas tendrán el alcance de normativa subsidiaria hasta la entrada en vigor del citado Plan Sectorial.

B) Cuando ya exista ya un caserío o edificio de uso residencial auxiliar en la explotación, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél; no obstante, se autorizará la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes, —implantación de establos, granjas y otros similares—, o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanos próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación, si ésta se permitiera dentro de los niveles de intervención autorizados; en este supuesto, el edificio se reconstruirá preferentemente en la misma ubicación y disposición en planta, autorizándose con carácter excepcional y justificadamente la modificación del emplazamiento por razones de conveniencia u oportunidad.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C) En los casos de implantación de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, justificadamente, atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales, de impacto, de higiene o salubridad, y otras razones que resulten oportunas, la implantación de la edificación en emplazamientos diferentes a los anteriormente ocupados o propuestos.

D) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

#### 4. Nekazaritza-ustiategi berriak finkatzea.

Nekazaritza-ustiategi berriak finkatzeko, bete egin beharko dira, besteak beste, artikuluko honetako 1. eta 2. apartatueta ezarritako baldintzak, eta azken batean, gai horretan eskuduna den Gipuzkoako Foru-Aldundiko Nekazaritza-Erakundearen baimena ere izan beharko du.

«D.10 Landa-Zona Arrunt» delakoetan, baimendurik egongo da aipaturiko nekazaritza-ustiategi loturiko eraikuntza berriak eta instalazioak eraikitzea; «D.20 Babeseko Landa-Zona» delakoan, berriz, ezarpena mugaturik egongo da ondoko irizpideen arabera:

— «Babeseko Nekazaritza-Zonetan», ustiategiari loturiko eraikuntzak nekazaritza-jardueren lagungarriak izan daitezzen bultzatuko da, abeltzaintza-jardueren ordeiz; eta posible balitz, zona horietatik kanpo kokatuko dira.

— «Interes hidrologikoa/Akuiferoak dituzten zonetan», Akuiferoak Erraz Erasotzen diren Areetara mugatuta, lurpeko urak partzialki kutsatu ditzaketen hondakinak sortzeko arriskua duten beste erabilera batzuk bertan ezartzea mugaturik egongo da, esaterako, baimenduriko nekazaritzako eta abeltzaintzako instalazioak, edo etxebizitzak saneatzeko erabiltzen diren hobi septikoak. Ezarpena, edozein kasutan, hartu beharreko babesneurriek baldintzatuko dute, eta beharrezkoa izango da lizentzia-eskabideari atxikitako dokumentazio gisa, azaldu den arriskuaren aurrean proposaturiko neurrien eraginkortasuna justifikatzen duen azterketa hidrologiko egokia aurkeztea.

— «Baso-Zona Babestuari» dagozkion lekuetan, nekazaritza-ustiategi berriak finkatzea ez da baimenduko, baldin-eta bertoko zuhaitzi babestuak zaintzeari lotuta ez dauden erabilerrak helburu badituzte, edota beren instalazio osagarriekin lurzorua okupatzen badute egungo zuhaitzien kalterako.

— «Babes Bereziko Zona» gisa delimitaturik dagoen zonan —Aizkorri Parke Naturaleko «Espazio Natural Babestuari» baitagokio—, Baliabide Naturalak Ordenatzeko Planaren arau erregulatuak Parkerako, oro har, ezarriko duena hartu beharko da kontuan; existitzen den egoera kontsolidatu nahian, bien bitartean ez da bertan baimenduko lurpeko okupazio esanguratsuak berekin ekar ditzaketen nekazaritza-ustiategi berriak ustiategiko eraikuntza laguntzaileekin batera ezartzea, ezta ingurunearen egungo baldintza naturalak arriskuan jar ditzaketen jarduerak ere; zentzu horretan, Gipuzkoako Foru-Aldundiko Nekazaritza-Sailaren irizpide titularrari kasu egin beharko zaio, berari baitagokio baimena ematea ala ez.

#### 5. Nekazaritza-ustiategiaren egoitza-erabilera lagungarriak.

A) Nekazaritza-ustiategiak, berriak edo lehendik bazirenak —horretan egoitza-erabilera helburu duen eraikinen bat, edo helburu hori izan lezakeen bat, bertan existitzen denean—.

Aipaturiko nekazaritza-ustiategi loturiko bi etxebizitza —gehenez— ezartzea baimendurik dago, aipaturiko horretan izaera osagarriekin eta 150 m<sup>2</sup>ko azalera minimoarekin; edozein modutan, baimena lortzeko, beharrezkoa da ondoko baldintzak (denak eta horietatik bakoitza) betetzea:

a) Kasuan kasu beharrezkoak izan daitezkeen berritze eta birgaitze-lanen garrantzia handiagoa edo txikiagoa izateari kalterik egin gabe, ustiategiko etxebizitza lagungarriak batez ere badiren eraikuntzetan antolatu beharko dira; 60 m<sup>2</sup>(t)-etara bitarteko handipena baimendurik baitago —eraikin nagusiari atxiki beharko bazaio ere—.

Aipaturiko handipenaren kalterako izan gabe, erabilera horiek helburu dituen eraikuntza berririk ez da baimenduko; salbuespena: Aldameneko baserria aurri-egoeran egotea edota bigarren etxebizitza ezartzeko baldintza egokiak ez betetzea; suposamendu honetan, azken hori eraikitze baimena eman ahal izango da eraikuntza berria bada, baina inolaz ere ezin izango da gairitu jada aipatu dugun bi etxebizitza-unitateko

#### 4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias estará sujeta al cumplimiento, entre otros aspectos, de las condiciones establecidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, y en definitiva a su autorización por el organismo competente en materia de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Será autorizable la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agrarias en los terrenos situados en la zona «D.10 Rural Común», limitándose su implantación en las zonas «D.20 Zona Rural de Protección» conforme a los siguientes criterios:

— En las «Zonas Agrícolas de Protección», se propiciará que las edificaciones ligadas a la explotación se limiten a las auxiliares de las actividades agrícolas, frente a las actividades ganaderas, emplazándose las mismas, si ello fuera posible, en el exterior de estas zonas.

— En las «Zonas de Interés Hidrológico Acuíferos», correspondientes a las Áreas de Vulnerabilidad de Acuíferos delimitadas, se limitará la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, condicionándose en su caso a la adopción de las medidas de protección necesarias, y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

— En las áreas correspondientes a «Zona Forestal de Protección» no se autorizará la implantación de nuevas explotaciones agrarias que impliquen otros usos diferentes a los de preservación de las masas arbóreas autóctonas protegidas y que pudieran dar lugar a ocupaciones de suelo con sus instalaciones auxiliares en detrimento de las masas de arbolado existentes.

— En la zona delimitada como «Zona de Especial Protección», correspondiente al «Espacio Natural Protegido» del Parque Natural de Aizkorri, se estará a lo que disponga la normativa reguladora del Plan de Ordenación de Recursos Naturales a formular para el conjunto del Parque; consolidándose la situación existente, no se autorizarán entre tanto en el mismo la implantación de nuevas explotaciones agrarias que conlleven ocupaciones significativas del suelo con las edificaciones auxiliares de la explotación, o actividades que resulten contrarias a la preservación del medio en sus actuales condiciones naturales, remitiéndose en este sentido al criterio tutelar del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, a quien corresponderá su autorización.

#### 5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

A) Explotaciones agrarias, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación, como máximo, de dos viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agrarias, con el citado carácter de auxiliares de las mismas, y con una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>; 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, las viviendas auxiliares de la explotación deberán ser habilitadas preferentemente en edificaciones existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de 60 m<sup>2</sup>(t), la cual deberá adosarse al edificio principal.

Sin perjuicio de la citada ampliación, no se permitirán nuevas edificaciones destinadas a esos usos, salvo en el caso de que se encuentre en situación de ruina el caserío existente o que el mismo no reuniera las condiciones adecuadas para la implantación de la segunda vivienda, supuesto éste en el que podrá autorizarse la construcción de esta última en una nueva edificación, sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas dos

maximoa nekazaritza-ustiategi bakoitzeko. Hala ere, bigarren kasu honetan, etxebizitza berriaren bizigarritasun-baimena eman aurretik, baserri zaharreen kokaturik zegoen etxebizitza eraitsi edo bota egin beharko da; halaber, libre geratutako azalera nekazaritza-ustiategiko gela moduan erabili ahal izango da, Nekazaritza-alorrean eskuduna den Foru-Aldundiko Sailaren baimenak horrela xedatuko balu.

b) Eraikin berean edo eraikuntza-bloke berean badiren etxebizitzak ez dira —ondorio hauetarako— konputatuko, ustiategiari erregistro-bidez atxikita ez badaude.

c) Hurrengo apartaduan ezarrita dagoenaren kalterako izan gabe, antolatua nahi den etxebizitza-kopurua edozein izanik ere, ez da ondorioa jasan duten finkek banandu edo zatitzeko baimenik emango, baldin-eta 10.000 m<sup>2</sup>tik beheko azalera lurzati edo finka berriak ematen badituzte ondorioz; salbuespena: Beste nekazaritza-ustiategi batzuei atxikita daudela bermatzea

d) 1.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten finketan badiren eraikuntzak, ondorio hauetarako, kontsolidatu egiten dira —banandu ezin izango badira ere—.

e) Beharrezkoa izango da artikuluko honetxetako 3.B apartaduan ezarritako baldintzak, besteak beste, betetzea.

f) Nekazaritza-ustiategi batean «baserri-turismo» jardura finkatu ahal izateko, beharrezkoa izango da —indarrean dagoen sektoreko legeriariaren arbera— Nekazaritza-Sailak aurretik egiaztatzea titularrak jarduneango nekazariak direla.

B) Nekazaritza-ustiategi berriak, hauetxentzako egoitza-erabilera lagungarriaren helburuko eraikuntzarik ez dutenak, edo helburu hori izan litezkeenak.

Nekazaritza-ustiategi berrien egoitza-erabilera lagungarriak helburu dituzten eraikuntza berriak ezartzeko baimena ematen da, artikuluko honetako 4. apartaduan «nekazaritza-ustiategi berriak» ezartzeko xedatuta dauden baldintzetan —udalerriko Landa-Lurzoru zonen kokapenari dagozkionak, hain zuzen—, baldin-eta, Arau hauetako Hirugarren Izenburuko 4. Atalburuan izaera orokorraz xedatutako baldintzak ezezik, ondoko baldintzak ere betetzen badira:

a) Artikulu honetxetako apartaduan aipaturiko alderdiak egiaztatzea, bertan xedatutakoaren arabera.

b) Kasuan kasu, eta artikuluko honetako 2. apartaduan adierazitakoaren arabera —ustiategiari loturiko lurren azalera eta hedaturari buruz Gipuzkoako Foru-Aldundiak erabaki dezakeenaren kalterako izan gabe—, ustiategiko egoitza-eraikuntza osagarri berria baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da gutxienez 1.000 m<sup>2</sup>ko azalera minimoa duen lurzatia ekarpen gisa gaineratzea, eta besteari erregistro-bidez loturik geratzea.

c) Eraikuntza-baldintzak:

— Separazio minimoak:

Babestu beharreko elementu natural edo eraikien arteko separazioak (zuhaiztien, ubideen, errepideen, bideen artekoak e.a.), bat etorriko dira dagokion sektoreko legeriaren xedapenek izaera orokorraz exijitutakoekin edota Arau hauetan ezarritakoekin (bestegekiko kontraesanean ez badaude).

Lurzoru Urbanizaezineko muga: 200 m.

Lurzatiko muga: 10 m.

Beste finka batzuetan badiren eraikinak: 50 m.

Azalera eraikigarri minimoa: 150 m<sup>2</sup>(t).

Azalera eraikigarri maximoa: 300 m<sup>2</sup>(t).

(Egoitza-erabilerari dagokio soil-soilik, erabilera lagungarriak kenduta).

— Plantan okupaturiko azalera minimoa: 120 m<sup>2</sup>.

d) Etxebizitza-kopuru maximoa: 1 etxeb.

Ustiategi berriaren dimentsioek hala eskaturik, egoitza-erakin berean bi etxebizitza antolatzeko baimena emango da, nekazaritza-alorrean eskuduntza hori duen Sailak aurretik

unidades de vivienda por explotación agrícola, si bien se condicionará en este segundo caso el permiso de habitabilidad de la nueva vivienda al derribo o desmantelamiento de la vivienda ubicada en el antiguo caserío, y la utilización de la superficie libre para dependencias de la explotación agraria, si la autorización del Dto. Foral competente en materia de Agricultura así lo estableciera.

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) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias.

d) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado 3.B de este mismo artículo.

f) La implantación de la actividad de «agroturismo» en una explotación agraria, regulada por la legislación sectorial vigente, requerirá la previa certificación del Dto. de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio.

B) Nuevas explotaciones agrarias que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la mismas, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, en los términos establecidos para la implantación de «nuevas explotaciones agrarias» en el apartado 4.º de este artículo, relativos al emplazamiento de las mismas en las diversas zonas del Suelo Rural del término municipal, siempre que, además de las condiciones establecidas con carácter general en el capítulo 4.º del Título Tercero de estas Normas, se cumplieren 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 auxiliar de la explotación requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, a la que aquélla deberá quedar vinculada registralmente.

c) Condiciones de edificación:

— Separaciones mínimas:

Las separaciones a elementos naturales o contruidos objeto de protección, como el arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, y otras, se ajustarán a las exigidas con carácter general por las disposiciones de la legislación sectorial correspondiente, o a las establecidas en las presentes Normas que no estuvieran en contradicción con aquéllas.

Límite del Suelo No Urbanizable: 200 m.

Límites de la parcela: 10 m.

Edificaciones existentes en otras fincas: 50 m.

Superficie edificable mínima: 150 m<sup>2</sup>(t).

Superficie edificable máxima: 300 m<sup>2</sup>(t).

(Referida exclusivamente al uso residencial, excluidos los usos auxiliares).

— Superficie mínima ocupada en planta: 120 m<sup>2</sup>.

d) Número máximo de viviendas: 1 viv.

Se autorizará la disposición de dos viviendas en un mismo edificio residencial si las dimensiones de la nueva explotación así lo requieren, previa consideración en tal sentido y autoriza-

horretarako baimena ematen badu; suposamendu honetan, egoitza-erakin osagarriaren sabai eraikigarria (egoitza-erabilera helburu duena, erabilera lagungarriak kenduta) 500 m<sup>2</sup>(t)ra bitartean igoko da.

6. Nekazaritza-ustategia helburu duten eraikuntzak.

a) Horien artean izaera finko eta egonkorra duten eraikuntza guztiak egongo dira, nekazaritza-ustategiko erabilerak helburu dituztenak, edota baita horretxan erabilera lagungarri eta laguntzaileak helburu dituztenak ere, esaterako: Ukuiluak, kortak, lastategiak, siloak, nekazaritza-makineria eta baserriari loturiko pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak, eta antzeko beste batzuk –egoitza-erabilerak izan ezik–.

b) Arau hauek onartu aurretik baziren eraikuntzak kontsolidatuz hartuko dira, erabilera horiek helburu badituzte (ordenaziotik kanpo deklaraturakoak, berriz, salbuespen bakarra dira).

Horiek zabaltzeko xedeetarako, eraikuntza berrientzat ezarritako baldintzak aplikagarriak direla ulertuko da –behintzat, horiek betetzea ezinezkoa ez bada; kasu honetan, Udalak egoki deritzon eta behar bezala justifikatu duen erabakia hartuko du–.

c) Erabilera horiek helburu dituzten eraikuntza berriek –badiren nekazaritza-ustategiei lotuta nahiz nekazaritza-ustategi berriei lotuta–, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

— Separazio minimoak:

\* Izaera orokorraz:

Lurzoru Urbanizaezineko muga: 100 m.

Beste finka batzuetan badiren eraikuntza ez-landatarrak: 50 m.

Lurzatikoko muga: 10 m.

\* Granjak eta abeltzaintzako ustategi intentsiboak:

Lurzoru Urbanizaezineko muga: 250 m.

Beste finka batzuetan badiren eraikuntza ez-landatarrak: 100 m.

— Eraikuntza hartzen duen lurzatiaren azalera minimoa: 10.000 m<sup>2</sup>.

— Profila: S + II P.A.

— Eraikuntzaren altuera: 8 m.

— Eraikuntza-luzera maximoa: 60 m.

Izaera orokorraz aplikagarria den eraikuntzaren okupazio maximoa 3.34 art.aren 2. apartaduan ezarritakoa izango da, Lurzoru Ez-Urbanizagarrian eraikuntzak izan beharreko forma eta bolumen-baldintzei dagokienez; hala ere, premia funtzionalek hala exijitzen badute, aurreikusitako probetxamendurako egokiena izango da –Nekazaritza alorrean eskuduna den Foru-Aldundiko Sailaren baimena aurretiaz emanda–.

d) Lur gainean zuzeneko landaketak dituzten negutegiak finkatzeko, ondoko baldintzak bete beharko dira:

— Separazio minimoak:

Lurzatikoko muga: 5 m.

Landatarrak ez diren eraikuntzak, beste finka batzuetan kokatuak: 20 m.

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa:

Probetxamendura egokituta –Nekazaritza-alorrean eskuduna den Foru-Aldundiko Sailaren baimena aurretiaz emanda–.

3.46 Art. Baso-erabilerak.

— Nekazaritza eta abeltzaintza –edota beste erabilera potentzial batzuk– ustiatzeko, lurraldeak eskaintzen duen gaitasunari traba egiten ez dioten lekuetan egingo dira batez ere zuhaitz-landaketak. Zentzu horretan, koniferoen landaketa masiboak ez-egokitzat joko dira ondoko lekuetan egiten badira: %30etik azpiko malda duten zelaietan, eta, D.20 zonetan («Babeseko Nekazaritza-Zonak» edo «Baso-Zona Babestua»

ción del Dto. competente en materia de Agricultura, elevándose en este supuesto el techo edificatorio de la edificación residencial auxiliar hasta 500 m<sup>2</sup>(t) destinado al uso residencial, excluidos los usos auxiliares.

6. Construcciones destinadas a la explotación agraria.

a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, y otras similares, con excepción de los usos residenciales.

b) Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible 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 agrarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

— Separaciones mínimas:

\* Con carácter general:

Al límite del Suelo No Urbanizable: 100 m.

Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.

Límite de la parcela: 10 m.

\* Granjas y explotaciones ganaderas intensivas:

Límite de Suelo No Urbanizable: 250 m.

Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100 m.

— Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 10.000 m<sup>2</sup>.

— Perfil: S + II P.A.

— Altura de la edificación: 8 m.

— Longitud de edificación máxima: 60 m.

La ocupación máxima de la edificación, aplicable con carácter general, será la establecida en el apartado 2.º del art. 3.34, relativo a las condiciones de forma y volumen de la edificación en el Suelo No Urbanizable, si bien, cuando las necesidades funcionales así lo requieran, la ocupación máxima será la que resulte adecuada al aprovechamiento previsto, previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

— Separaciones mínimas:

Límite de la parcela: 5 m.

Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20 m.

— Ocupación máxima de la parcela:

Adecuada al aprovechamiento, previa autorización del departamento Foral competente en materia de Agricultura.

Art. 3.46. Usos forestales.

— Las plantaciones de arbolado se realizarán preferentemente en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera, u otros usos potenciales, considerándose en este sentido inadecuada la plantación masiva de coníferas en las praderas existentes con pendientes inferiores al 30%, o su implantación en las zonas D.20 señaladas como «Zonas Agrícolas de Protección» o como

gisa izendatuta); Aizkorri Parkeko «Babes Bereziko Zona» izeneko erregulazioa, dagokion Natur Baliabideen Ordenazio Planak ezartzen duen formulazioari lotuko zaio.

Aipatutakoaz gain, zuhaitzak moztu eta landatzeko jarduerak, Gipuzkoako Foru-Aldundiko Nekazaritza eta Ingurugiro-Sailaren baimena beharko dute; baimenok Sailak berak izapidetu eta gaiari buruz indarrean dagoen sektoreko mendi-legeriaren arabera erabakiko ditu.

3. Baso-landaketak, edozein tokitan eginik ere, indarrengo legeriak ezarritakoaren arabera egin beharko dira, hau da, lurzatiko mugaraino ezarrita dauden separazio-mugak kontuan hartuta edota beste finka batzuetan badiren eraikuntzak kontuan hartuta.

#### 3.47 Art. *Herrilanei loturiko erabilerak.*

##### 1. Barne sartutako erabilerak.

Komunikabideen sistemak ustiari eta mantentzeko erabilerak eta eraikuntza lagungarriak hor barruan sartuta daude, ondokak barne: Hornitegiak eta zerbitzu-azpiegiturak, ur-hornidura, hondakin-urak saneatu eta arazteko lekuak, gas eta argindar-hornidura, irratia eta telebista eta titulartasun eta sustatze publikoko beste batzuk, landa-ingurunean finkatu behar direnak, horien ezarpen-eremua Arau Subsidiario hauetan sistema orokor gisa espreski zehazturik ez dagoenean.

##### 2. Izapideak.

Eraikitze lizentzia-eskaera egin baino lehen, Udalarik aurretik kontsulta egingo zaio; eta Udalak, ebazpen arrazoitua dela medio, ondoko baldintzak zehaztuko ditu: Lurzati-baldintzak, eraikigarritasun-baldintzak eta aparkaleku-dotazio-baldintzak, hala nola, kasuan kasu, Plan Berezi bat aurrez formulatzeko balizko eskakizuna ere.

Edozein modutan, Administrazioak formulatuko dituen espediente eta proiektuetan horri buruz jasotako zehaztapenak—horren funtzio eta eskumen-jardunari dagozkionak— kontuan hartuko dira.

##### 3. Lurzati-ekarpena.

Izaera orokorraz, ez da baldintza aplikagarriak ezarriko; hala ere, eskaturiko erabilerak landatarrak ez diren beste erabilerak batzuekin izan zezakeen analogia dela-eta, Udalak—kasu horretan—exijitu ahal izango du azken horientzat ezarrita dauden lurzati-ekarpen-baldintzak aplikatu daitezela.

##### 4. Separazio minimoak:

— Lurzatiko muga: 5 m.

— Badiren etxebizitza-eraikuntzak: 50 m.

Gainera, indarrean dagoen sektoreko legeriak kasu bakoitzerako ezarrita dauzkanak ere aplikatuko dira, eta aldi berean, baita atalburu honetako gainerako artikulatua hainbat eraikuntza motatarako zehazten direnak ere.

##### 5. Eraikuntza-baldintzak.

Lurzati-okupazioa gehienez %10ekoa bada, Udalak, kasu bakoitzean, egoki irizitako eraikuntza-betebehar espezifikoak exijituko ditu, ebazpen arrazoitua dela medio. Edozein kasutan, Izenburu honetako 4. Atalburuan izaera orokorraz ezarritako arauak bete beharko dira.

##### 6. Aparkalekua.

Gutxieneko dotazioa: 1 plz./ 100 m<sup>2</sup>(t).

3.48 Art. *Lurraldeko nekazaritzari loturik ez dauden nekazaritza-industriak.*

1. Hona hemen zeintzuk diren: Lurzoru urbanizaezinean finkatu beharreko nekazaritza-industriak—nekazaritza-ustiategi bati erabilerak lagungarri gisa loturik ez daudenak—; eta, edozein kasutan, 2.000 m<sup>2</sup>(t)tik gorako sabai-azalera dutenak eta manio-bratu edo biltegitratzeko 5.000 m<sup>2</sup>(p)tik gorako lekua dutenak atari zabalean.

«Zona Forestal de protección», remitiéndose en su regulación la «Zona de Especial Protección» del Parque de Aizkorri, a las condiciones que en su formulación establezca el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

No obstante lo citado, las actividades de corta y plantación de arbolado se supeditarán a la autorización de las mismas por el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quien las tramitará y resolverá de conformidad con la legislación sectorial de montes vigente en la materia.

3. Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en relación a los límites establecidos de separación a los lindes de parcela o en relación a las edificaciones existentes en otras fincas.

#### Artículo 3.47. *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 m.

— Edificaciones de vivienda existentes: 50 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.º del presente Título.

##### 6. Aparcamiento.

Dotación mínima: 1 plz./ 100 m<sup>2</sup>(t).

Art. 3.48. *Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.*

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, y en cualquier caso las que tengan una superficie de techo mayor de 2.000 m<sup>2</sup>(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de mas de 5.000 m<sup>2</sup>(p).

Horien ezarpena «D.10. Landa-Zona Arrunta» delako lurretan bakarrik baimenduko da.

2. Eraikuntza eta Urbanizazio-baldintzak.

Gutxieneko lurzati aportatua: 10.000 m<sup>2</sup>.

Eraikuntzek Izenburu honetako 4. Atalburuan exijitutako betebeharrak bete beharko dituzte —ibilgailuentzako sarbideak antolatzeako ondorioetarako, landatarrak ez diren erabileratzat joko dira—; halaber, nekazaritza-ustiatgia helburu duten eraikuntzentzat atalburu honetako 3.45 artikulua 6. epigrafean ezarrita dauden baldintzak ere bete beharko dituzte.

3.49 Art. Egoitza-erabilerak autonomoak.

Arau hauek onetsi aurretik baziren eraikuntzak eta ordenaziotik kanpo deklaratuak baino ezin izango dira ezarri, —baldin-eta erabilerak horien ezarpena baimendurik dagoen erabilerak globaleko zonetan kokaturik badago—; izaera orokorraz, eraikuntza bakoitzeko, gehienez, bi etxebizitza-unitate antolatzeako baimena emango da.

Ordenaziotik kanpo esplizituki deklaratuak izan ezik, baimenduriko etxebizitza-kopuru maximoa gainditzen duten eraikuntzia existentek kontsolidatu egiten dira.

3.50 Art. Baimen-beharra izan lezaketeen beste erabilerak ez-landatar batzuk.

1. Horien artean hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak daude, titulartasun publikokoak edo pribatukoak, hala nola titulartasun pribatua duten zerbitzu-azpiegiturarako erabilerak ere, zona desberdinetan baimenduta —landa-zonan ezarri beharrekoak eta onura publikoaren edota gizarte-interesaren ikuspegitik behar-bezala justifikatuta egon behar dutenak—.

2. Existitzen diren eraikuntzetan ezarri beharreko hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak erabilerak.

Hurrengo apartaduan aipatzen den salbuespena kenduta, aipaturiko erabilerak ezartzeko baimena soil-soilik ematen da bi kasuetan: Arau hauetan onartu aurretik existitzen ziren eraikuntzetan, eta, ordenaziotik kanpo deklaratu ez dauden beste horietan; edozelan ere, ondoko baldintzak ezinbestez bete behar dira:

— Izaera orokorraz, aipaturiko eraikuntzak kontsolidatutzat joko dira —Arau hauek onartzean, zituzten eraikuntza-ezaugarriak eta eraikuntzako probetxamendu-ezaugarriak barne—.

— Indarreango lege-xedapenetan ezarritakoaren kalterako izan gabe —eta horietatik sor litezkeen ondorioen kalterako ere izan gabe—, aipaturiko eraikuntzak 60 m<sup>2</sup>(t)ra bitartean zabaltzeko baimena emango da; baina, edozein modutan ere, eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio.

Aipaturikoak baino handiagoko zabalpenak baimentzeko, hurrengo apartaduan azaltzen diren baldintzak bete beharko dira.

— Afektatutako finak banantzeko baimenik ez da emango, baldin-eta ondorioz sortzen diren lurzatiak edo finak 10.000 m<sup>2</sup>koak baino txikiagoak badira; salbuespena: Badiren beste nekazaritza-ustiatgei batzuei atxikiko direla bermatzea.

— Ondorio hauetarako, 10.000 m<sup>2</sup>tik gorako finketan existitzen diren eraikuntzak kontsolidatu egiten dira, banandu ezin izango badira ere.

— Antolaerari dagokionez, Hirigintza-Arau hauetako 3.45 art.aren 3.B apartaduan ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak erabilerak.

Salbuespen moduan —baldin-eta proposaturiko helburua existitzen diren eraikuntzak ezartzeko erabiltzen ez bada—, aipaturiko erabilerak helburu dituzten eraikuntza berriak eraikitzea baimendu ahal izango da, ondoko baldintzak betez gero:

Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en la zona «D.10 Rural Común».

2. Condiciones de edificación y urbanización.

Parcela aportada mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 4.º del presente Título, —a los efectos de la disposición de acceso rodado se considerarán como usos no rurales—, y las condiciones que se establecen en el epígrafe 6 del artículo 3.45. del presente capítulo para las construcciones destinadas a la explotación agraria.

Art. 3.49. Usos residenciales autónomos.

Se implantarán, exclusivamente, en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas y no declaradas fuera de ordenación, siempre que se sitúen en zonas de uso global en las que se autorice la implantación de esos usos, autorizándose con carácter general la disposición de un máximo de dos unidades de vivienda por edificación.

Salvo que explícitamente se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes que superan el número máximo de viviendas autorizado.

Art. 3.50. 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.

Con la sola excepción señalada en el apartado siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

— Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características de edificación y aprovechamiento edificatorio que presentan en el momento de aprobación de las presentes Normas.

— Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 60 m<sup>2</sup>(t), las cuales deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el apartado siguiente.

— En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

— Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

— Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado 3.B del art.3.45 de estas Normas Urbanísticas relativas a su disposición.

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:

— Hirigintza-Arau hauetako 2.8 art.an adierazitakoaren arabera, baimena eman aurretik, beharrezkoa izango da dago-kion Plan Espezifikoa formulatu eta onestea, lehen komentatu-riko zertzeladarekin batera:

Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa-ingurunean lekuzteko egokiak izatea.

Proposatutako helburuaren onura publikoa eta gizarte-inte-resa.

Salbuesenez eta behar bezala zurututako kasuetan, onra publiko eedo gizarte intereseko eraiinak eta instalazioak ezarri behar direnean, aipatu Plan Berezia tramitatu beharra salbuetsi ahal izango du Udalak, aurreikusitako erabileren izaerak edo entitateak hori beharrezkoa egiten ez badu.

— Arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko baldin-tzak, eta besteak beste, Hirugarren Izenburuko 4. Atalburuan ezarritakoak.

— Lurzati aportatuaren azalera minimoa: 10.000 m<sup>2</sup>.

Ekarpen gisa gaineraturiko lurzatiaren azalera aipaturikoa baino handiagoa izanik ere, espazialki eta fisikoki eremu jarraia osatu eta eraikuntzari lotuta geratu beharko du ondorio guztie-tarako.

— Eraikuntza-baldintzak:

\* Separazioak:

Lurzati mugetara: 10 m.

Lurzoru Urbanizaezineko mugara: 250 m.

Beste finka batzuetan badiren eraikuntza landatar edo ez-landatarretara: 250 m.

\* Sabai-azalera eraikigarri maximoa:

Lurzatia < 6,0 Ha. 1.800 m<sup>2</sup>(t).

Lurzatia > 6,0 Ha. 2.400 m<sup>2</sup>(t).

6,0 Ha.tik gorako azalera duten lurzatiak izanez gero —eta dagokion justifikazioa alde aurretik aurkezturik—, formulatu beharreko Plan Bereziak aipaturiko sabai-azalera eraikigarria doitu ahal izango du berriro ere.

— Aparkaleku-dotazioa: Plz. 1/100 m<sup>2</sup>(t) [min.].

— Etxebizitza osagarria: Etxeb. 1./part. [max.].

Instalazioez arduratzen diren edota horiek zaintzen dituzten pertsonenak izango dira; baimenduriko eraikuntza-probetxa-beharreko Plan Bereziak aipaturiko sabai-azalera eraikigarria nagusiaren barruan.

— Aipaturiko Plan Bereziak ezar ditzakeen gainerako baldintzak.

4. Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegitu-retarako erabilerak.

Halakoak erabilera autonomo gisa ezartzeko, Hirugarren Izenburuko 4. ATALBURUAN azaldutako baldintzatzaile oro-korretara egokitzeaz gain, Hirigintza-Arau hauetako 3.47 art.aren 2. eta 6. apartatuetan ezarritako irizpideetara ere mol-datu beharko dira; edozein kasutan, baimenak 2.20 artikulua-ren «3.» apartaduan ezarritakoarekin bat egin beharko du.

### 3.51 Art. Bordak eta mendi-aterpeak.

Tradizionalki larreak izan dituzten mendi-zonetan bordak eta mendi-aterpeak erakitzeo baimena eman ahal izango da —artzaintzari loturik, abeltzaintza-erabilera helburu izango dutenak—; baimena eman aurretik, horien erabilera-baldintzak eta sarbideen erregulazioa nekazaritza-alorrean eskuduna den Gipuzkoako Foru-Aldundiko erakundeak zehaztu beharko ditu.

Dimentsio-baldintzak —formari eta bolumenari dagozkie-nak—, eta eraikuntzari eman beharreko tratamendu estetikoari buruzkoak, eraikuntza tradizional mota honek berez dituen eraikuntza-tipologiekin eta ezaugarriekin bat etorriko dira —kokaturik dauden ingurune-baldintzen arabera—.

— La autorización estará supeditada a la previa y precep-tiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en el art. 2.8 de estas Normas Urbanísticas, de un Plan Especial que jus-tifique, además de la circunstancia antes comentada:

La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edifi-cación propuestas en el medio rural.

La utilidad pública y el interés social del objetivo pro-puesto.

En casos excepcionales y debidamente justificados, relati-vos a la implantación de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social, el Ayuntamiento podrá excepcionar la exigencia de tramitación del Plan Especial citado, cuando por la naturaleza o entidad de los usos o instalaciones previstos, no lo requieran.

— Las condiciones de aplicación general establecidas en las presentes Normas, y, entre otras, en su capítulo 4.º del Título Tercero.

— Superficie mínima de la parcela aportada: 10.000 m<sup>2</sup>.

La parcela aportada, aun cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos a la edificación.

— Condiciones de edificación:

\* Separaciones:

A los límites de la parcela: 10 m.

Al límite del Suelo No Urbanizable: 250 m.

A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fin-cas: 250 m.

\* Superficie de techo edificable máxima:

Parcela < 6,0 Ha. 1.800 m<sup>2</sup>(t).

Parcela > 6,0 Ha. 2.400 m<sup>2</sup>(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.

— Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t) [min.].

— Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. [máx.].

Se destinarán a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirán dentro del aprovechamiento edi-ficatorio autorizado e integradas, si ello fuese posible, en el edi-ficio 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 el capítulo 4.º del Título Tercero, a los criterios establecidos en los apartados, 2 a 6 del art. 3.47, de las presentes Normas Urbanísticas; en todo caso, su autorización se ajustará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 2.20.

### Art. 3.51. Bordas y refugios de montaña.

Podrá autorizarse la construcción de bordas y refugios de montaña en las zonas tradicionales de pastos montanos, destina-das prioritariamente al uso ganadero relacionado con la activi-dad de pastoreo, en las condiciones de uso y regulación de acce-sos que determine el órgano competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa en materia de Agricultura para su autorización.

Las condiciones dimensionales, de forma y volumen, y las de tratamiento estético de la edificación responderán a la tipolo-gía y características constructivas de este tipo de edificación tradicional, acorde a las condiciones del entorno natural donde se ubican.



Ardi-ganadua gobernatzeko berez behar diren erabilerak eta horren produktuak egin eta gordetzeko behar direnak baino ezin izango dira baimendu, artzainaren aldi baterako bizitegia barne. Dena den, ganaduaren negupasa-garaian, mendi-aterpe gisa ere erabili ahal izango dira.

*3.52 Art. D. 30 «Sakabanaturiko Landa-auzunea» zone-tako hirigintza-erregimena.*

Arau Subsidiario hauetan espreski horrela kalifikaturiko Landa-Auzuneko Lurzoru Urbanizazinean, Eusko Jaurlaritzako 5/1998 Legean (martxoaren 6koan) ezarritakoari jarraituz, eta hor barruan Gellao, Apotzaga, Mazmela, Zarimutz, Marin, Mendiola, Bolibar eta Eraña auzo edo Elizateetako landa-auzuneak barne sartzen direla, dagokion hirigintza-erregimena aipaturiko indarreango legeria aplikatetik ondorioztatzen dena izango da, horren garapena Eskoriatzako Landa-Auzuneak Ordenatzeko Plan Berezi bat —edo batzuk— formulatzeari loturik baitago; aipaturiko Planak (edo Planek) Arau hauetan landa-auzune moduan zedarritutako landa-auzune bat, landa-auzune batzuk edo landa-auzune guztiak barne hartu ahal izango dituzte.

Aipaturiko Plan Bereziaren onspena izan artean, aipaturiko guneetako aplikazio subsidiarioa Landa-Ingurune Arruntari dagokiona izango da; gainerakoan, auzo-etxeei dagokien ekipamendu komunitarioaren antolaera baimenduta egongo da, dagokion proiektuaren onspena dela-medio —horren onura publikoa eta gizarte-interesa aurretiaz deklaraturik—.

*3.53 Art. Aizkorri Parkeko hirigintza-erregimena.*

Eskoriatzako udalerrian hala deklaraturik dagoen Babes Bereziko Zonaren hirigintza-erregimena —Aizkorri Parke Naturalako Espazio Natural Babestuari dagokiona—, Parke osoari doakion Natur Baliabideak Ordenatzeko Plana formulatzeari loturik dago.

Aipaturiko B.N.A.P.ren ardura izango da aipaturiko Parke Naturala geroan erabili eta aprobetxatzeko baldintzak zehatz arautzea.

## LAUGARREN IZENBURUA

### KATALOGATURIKO ERAIKINAK ETA ELEMENTU INTERESGARRIAK BABESTEKO ARAUAK

#### I. ATALBURUA.

*4.1 Art. Katalogaturiko elementuak babesteko erregimenaren azalpena.*

Indarrean dagoen hirigintza-legeriarekin bat eginek, Katalogo honek Eskoriatzako udalerrian dauden ondasun eta elementuak (naturalak edo eraikiak) zerrendatzea du helburu, arrazoiak izanak izan: Artea, kultura, ekologia, natura, zientzia, arkeologia, eta abar. Beraz, gerta litezkeen interbentzio suntsigarri edo degradagarrietatik horiek denak babesteko, dagokion babes-erregimena azaltzen da.

Honako zerrenda hau, dokumentu honetan bertan jasota, «Katalogaturiko elementuen zerrenda» aipaturiko ondasunetako elementuez osaturik dago.

Ondasun eta elementu horiek guztiak arau hauetan ezarritako babes-erregimenaren menpean geratuko dira; horrez gainera, Kultur Ondareari eta antzekoei dagokien legeriatik eta arloko arauditik ondorioztaturiko erregimenaren menpean ere daude.

*4.2 Art. Katalogaturiko elementuak eta ondasunak babesteko erregimen orokorra.*

1. Katalogaturiko ondasunek eta elementuek ezin izango dute interbentzio suntsigarririk edo degradagarririk jasan; hala ere, baliorik gabeko gehigarriak —edota berauen balioa ahultzen dutenak— ezabatu ahal izango dira.

No se autorizarán otros usos diferentes a los propios del manejo del ganado ovino y la elaboración y almacenamiento de sus productos, además de la estancia temporal residencial del pastor, si bien en época de invernada del ganado podrán utilizarse como refugios de montaña.

*Art. 3.52. Régimen urbanístico de las zonas D.30 «Núcleo Rural diseminado».*

En el Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural así calificado expresamente por las presentes Normas Subsidiarias, en aplicación de lo dispuesto en la Ley del Parlamento Vasco 5/1998, de 6 de marzo, y que incluye los núcleos rurales de los barrios o Anteiglesias de Gellao, Apotzaga, Mazmela, Zarimutz, Marin, Mendiola, Bolibar y Eraña, su régimen urbanístico será el que resulta de aplicación conforme a lo dispuesto en la legislación citada vigente, cuyo desarrollo se remite a la formulación de uno o varios Planes Especiales de Ordenación de los Núcleos Rurales de Eskoriatza, que podrán abarcar uno, varios, o todos los núcleos rurales delimitados como tales en las presentes Normas.

En tanto no se produzca la aprobación del citado Plan Especial, será de aplicación subsidiaria en los citados núcleos la normativa correspondiente a la Zona Rural Común, autorizándose por lo demás, la disposición del equipamiento comunitario correspondiente a los auzo-etxes, mediante la aprobación del correspondiente proyecto, previa declaración de su utilidad pública e interés social.

*Art. 3.53. Régimen urbanístico del Parque de Aizkorri*

El régimen urbanístico de la Zona de Protección Especial como tal delimitada en el término municipal de Eskoriatza, correspondiente al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de Aizkorri, se remite a la formulación del correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales referido a la totalidad del Parque.

Corresponderá al citado P.O.R.N. la regulación pormenorizada de las condiciones de uso y aprovechamiento del futuro Parque Natural.

## TITULO CUARTO

### NORMAS DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERES CATALOGADOS

#### CAPITULO 1.

*Art. 4.1. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.*

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el presente Catálogo tiene por objeto establecer la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Eskoriatza, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, arqueológico, u otros, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes, formulando su correspondiente régimen de protección.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el «listado de elementos catalogados», incluido en este mismo documento.

Todos esos bienes y elementos quedarán sometidos al régimen de protección establecido en las presentes normas, así como al correspondiente régimen de aplicación derivado de la legislación y normativa sectorial correspondiente en materia de Patrimonio Cultural y concordantes.

*Art. 4.2. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.*

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquéllas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Dagokion udal lizentzia arautzailea eskatu aurretik, afektaturiko jabeak edo promotoreak Udalari kontsulta egin ahal izango dio proiektaturiko interbentzioak ea egokiak diren ezarritako preserbazio-helburuei begira, hala nola eraikuntza eta bere elementuak preserbatzeko betebeharrak zehatz gorpuzteari begira.

Asmo horrekin, anteproiektu bat aurkeztuko dio Udalari, egin beharreko obrari dagozkion alderdiak nahikoa zehaztasunez azalduz.

Aipaturiko kontsultari Udalak eman diezaiokeen erantzunaz gainera, dagokion lizentzia erabakitzeko orduan, baliteke zenbait kasutan, bederen, baldintza gehigarriak zehaztea.

Dena den, jabeak edo promotoreak lizentzia-eskaera zuzenean formulatzeko aukera izango du; kasu horretan, bere balioa benetakoa izan dadin, udal erabakian finkaturiko baldintzak bete beharko ditu; areago, baimentzeko eskaturiko interbentzioa atzera ere bota liteke, igorriko diren txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideekin bat etorriko ez balitz.

3. Bai kontsulta bai dagozkion eraikuntza-proiektua edota obra-proiektua, gai honetan eskudunak diren erakundeei igorriko zaizkie, baldin-eta proiektaturiko interbentzioek legez babesturik eta interbenituta dauden ondasunen gainean eragina badute.

4. Edozein kasutan, katalogaturiko ondasunetan egin beharreko obrek, aurreko apartatueta aipaturiko erabakietan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.

5. Eraikinak edo berauen elementuak, zein bere kasuan, aurri-egoeran daudela deklaratzeko, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legea hartu beharko da kontuan; horrez gainera, horretan 36. artikuluan ezarritako erregimenarekin eta prozedurarekin bat etorri beharko du.

6. Katalogoan jasotako estazio megalitiko guztiak, Monumentu Multzoarekin kategoriarekin Kultur Ondasun Kalifikatutzat jotzeko 2000/05/19an hasitako espedientean bilduak eta Kulturako sailburuordeak 2001/02/05eko ebazpenaz Babes Erregimena badutenak hain zuzen, 1990eko uztailaren 3ko 7/90 Legeak, Euskal Kultur Ondarearenak, III. tituluari jasoa dagoen babes erregimenari atxikita geratuko dira, eta berariaz Kulturako sailburuordeak 2001/02/05eko aipatu ebazpenaz ezarritako Babes Erregimenari.

7. Eusko Jaurjaritzako Kultura Sailak Usteko Arkeologiguneak izendatzeko 1998ko urtarrilaren 12an onetsitako ebazpenaren eragina jasaten duten lekuak eta elementuak, 1990eko uztailaren 3ko 7/90 Legeak, Euskal Kultur Ondarearenak, 49. artikuluan ezarritako babes erregimenari eta 1996ko urriaren 8ko 234/96 Dekretuak, Usteko Arkeologiguneak izendatzeko araudia ezartzeko, xedatutakoari atxikita geratuko dira.

8. Aurreko epigrafeetan aipatu ez diren baina Katalogoan jasota dauden arkeologia intereseko gainerako guneak edo elementuak, 1990eko uztailaren 3ko 7/90 Legeak, Euskal Kultur Ondarearenak, ezarritako babes erregimenari atxikita geratuko dira, berariaz, 45.5 artikuluan ezarritakoari.

#### 4.3 Art. Babes Erregimenaren Modalitateak.

Katalogaturiko interes historiko-arkitektonikoko eraikin eta elementuen gainean, honako erregimen hauek ezarrita daude:

— Babes Berezia.

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 defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que, en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que, incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes competentes en la materia, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

6. El conjunto de las Estaciones Megalíticas incluidas en el Catálogo, correspondientes al expediente incoado de fecha 19/05/2000 para la declaración de Bien Cultural Calificado, con la Categoría de Conjunto Monumental a favor de las mismas, y posterior Resolución de la Viceconsejería de Cultura de 5/02/2001, donde se delimitan y se establece el correspondiente Régimen de Protección, quedarán sujetas al Régimen de Protección establecido para las mismas en el Título III de la Ley 7/90, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, así como particularmente a lo dispuesto en el Anexo III «Régimen de Protección» de la citada Resolución de la Viceconsejería de Cultura de fecha 5/02/2001.

7. Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco, de 12 de enero de 1998, referido a la Declaración de las Zonas de Presunción arqueológica, quedarán sujetos al Régimen de Protección establecido en el art. 49 de la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, así como a lo dispuesto al efecto en el Decreto 234/96 de 8 de octubre, por el que se establece el Régimen para la Determinación de Zonas de Presunción Arqueológica.

8. El conjunto de las restantes zonas o elementos de interés arqueológico relevante del Catálogo, que no se encuentran incluidos en los epígrafes precedentes, estarán sometidos al régimen de protección establecido en el Título III de la Ley 7/90 de Patrimonio Cultural Vasco, y en particular el regulado en el art. 45.5. de la citada Ley.

#### Art. 4.3. Modalidades del Régimen de Protección de los Elementos de Interés Hco-Arquitectónico Catalogados.

Se establecen los siguientes regímenes de protección sobre los edificios y elementos de Interés Histórico-Arquitectónico catalogados:

— Protección Especial.

Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/90 Legeari jarraituz, Katalogoaren barruan «Kalifikaturiko Kultur Ondasun» gisa sarturik dauden edo kalifikazio prozedura hacia duten elementuei aplikatuko zaie.

— Babes Ertaina.

Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/90 Legeari jarraituz, Katalogoaren barruan «Inbentariaturiko Kultur Ondasun» gisa sarturik dauden edo Euskal Kultur Ondarearen Inbentario Orokorrean sartzeko espedientea hacia duten elementuei aplikatuko zaie, bai eta Katalogoan Interes Arkitektoniko Nabarmeneko Eraikin eta Elementu gisa sarturik dauden guztiei ere.

— Oinarrizko Babesa.

Katalogoaren barruan Interes Arkitektoniko Ingurumenekoa edo Lokala duten Eraikin eta Elementu guztiei aplikatuko zaie.

#### 4.4 Art. Babes Bereziko Erregimena.

Babes erregimen honen barruan sarturik dauden eraikuntzetan eta gainerako ondasunetan egin beharreko interbentzio eta jarduketan helburu nagusia, berauen kontserbazioa eta zaharberrikuntza izango da, eta degradaturiko elementuak edota behar-ez-bezalako aldaketak jasan dituztenak konpondu edo berreskuratzea baimenduko da, horien egitura eta ezaugarriak errespetatuko dituzten zaharberritze-jarduketan bidez; hala ere, inolaz ere ezin izango dute birrasmaturiko edo berriro diseinaturiko erakarpelik gauzatu.

Zentzu horretan, aipaturiko elementuak zaharberritu, lehenerratu edota instalazioak gaurkotzea helburu duten obrak eta interbentzioak baino ezin izango dira izaera orokorraz baimendu; Ondare Urbanizatua eta Eraikia Zaharberritzeko jarduketei buruzko 308/2000 Dekretuak «Zaharberrikuntza Zientifikorako» onesten dituen jarduketak baimenduko dira; salbuespen moduan —aurretik zorrotz ikertzen bada, zehatz justifikaturik badago eta ondasun horien funtsezko ezaugarriak osorik zainduko direla bermatzen baldin bada—, Udalak garrantzi handiagoko obrak baimendu ahal izango ditu, Gipuzkoako Foru-Aldundiari dagokion babes-organoak horretarako baimena aldeztu aurretik emanda.

#### 4.5 Art. Babes Ertaineko Erregimena

Babes erregimen honen barruan sarturik dauden elementuei egin beharreko jarduketek, funtzionaltasuna bermatu eta ziurtatzea izango dute helburu; obren ekzekuzioak, berriz, tipologia forma eta egitura-mailako elementuak errespetatu beharko ditu.

Babes Bereziko Erregimenaren arabera zilegi diren lanez gain, Ondare Urbanizatua eta Eraikia Zaharberritzeko babesturiko jarduketei buruzko 308/2000 Dekretuak ezarritako obrak ere egin ahal izango dira, «Zaharberrikuntza Kontserbatzailearen» A eta B kategorietan xedatutakoari jarraituz —elementuek edo eraikuntzek agertzen duten kontserbazio-mailaren arabera—.

#### 4.6 Art. Oinarrizko Babes Erregimena.

Babes Erregimen honen barruan sarturik dauden eraikinak eta gainerako ondasunak kontserbatu eta zaharberritzerakoan, osagaiak baliotsuenak dauden bezalaxe utzi beharko dira; aldiz, obra nagusiaren edota bigarren mailako obren lan osagarriak, beren zentzu arkitektoniko eta historikoa kontuan harturik eta lanaren ezaugarriekin bat eginik, berrizatu ahal izango dira.

Baimenduta dago: Zaharberritze-lanak egitea, suntsituriko edota aldatutako elementuak birjartzea, instalazioak gaurkotzea, gehituriko obrak eraistea eta barne-zaharberrikuntzak (egitura mailako konponketak eragin ditzaketeenak barne), Eusko Jaurlaritzaren 308/2000 Dekretuak, Ondare Urbanizatua eta Eraikia Zaharberritzeko babesturiko jarduketei buruzkak, «erreformakotzat» jotzen dituen lanetarako ezarritako muga barruan.

Se aplicará a los elementos incluidos en el Catálogo que tienen la consideración de «Bienes Culturales Calificados» o con Calificación Incoada, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/90 del Patrimonio Cultural Vasco.

— Protección Media.

Se aplicará a los elementos incluidos en el Catálogo que tienen la consideración de «Bienes Inventariados» o con expediente de inclusión en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco incoado, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/90 del Patrimonio Cultural Vasco, así como al conjunto de los «Edificios y Elementos de Interés Arquitectónico Relevante» que bajo esta designación se encuentran incluidos en el Catálogo.

— Protección Básica.

Resultará de aplicación a la totalidad de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo como «Edificios y Elementos de Interés Arquitectónico Ambiental o Local».

#### Art. 4.4. 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 308/2000 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.

#### Art. 4.5. 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 308/2000, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, establece en las categorías Ay B de la «Restauración Conservadora», en función del estado de conservación que presenten las los elementos o construcciones.

#### Art. 4.6. 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, dentro de los límites de las intervenciones tipificadas como de «Reforma» conforme al Decreto 308/2000, de actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado de Gobierno Vasco.

Salbuesenezko kasuetan, kontserbazio-egoerak hala eskaturik, dagokion organo eskudunaren baimenaz, eraikuntzak ordezkatzeari ekin ahal izango zaio, proiektu berriari gehituko zaizkion elementu berezi eta nabarmenak berreskuratzeko.

**4.7 Art. Udalez gaindiko erakundeek babestutako interbentzioak**

Udalez gaindiko Administrazio-erakunde aginpidedunek babesten dituzten ondasun eta elementuetan eragina duten lan eta interbentzioek, aginduzko txostenak edota adostasun-baimen zehatzak beharko dituzte —gai honi buruz indarrean dagoen legeriari jarraituz—.

Halaber, aipaturiko babesetik kanpo dauden ondasun eta elementuetan proiektaturiko lan eta jarduketan garrantzia eta ondorioak kontuan harturik, Udalak aipaturiko entitateen lankidetzeta eta interbentzioa eskatu ahal izango du, berauen bideragarritasuna zehazteko xedeetarako.

(Jarraitzen du 186 zk. Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2002ko urriaren 2koan).

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, que se integrarán en el nuevo proyecto.

**Art. 4.7. Intervenciones sujetas a tutela de organismos supramunicipales.**

Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela de los organismos de la Administración supramunicipal competente en la materia, serán objeto de los preceptivos informes y/o autorizaciones precisas de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial vigente en la materia.

De igual forma, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de las mismas.

(Continúa en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 186, del 2 de octubre de 2002).

<p><b>Idazkuntza eta Administrazioa:</b> GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Errekalde Hiribidea, 61 616 Posta Kutxatila Tlfnoak.: 943.361.347 eta 943.361.348 Fax: 943.372.902 Internet-eko helbidea: <a href="http://www.gipuzkoa.net">http://www.gipuzkoa.net</a> 20018 DONOSTIA</p> <p><b>Frankeo Itundua:</b> 37/3 Lege-Gordailua: S.S.-1-1958</p> <p><b>Redacción y Administración:</b> IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA Avenida de Recalde, 61 Apartado Correos 616 Teléfs.: 943.361.347 y 943.361.348 Fax: 943.372.902 Dirección de internet: <a href="http://www.gipuzkoa.net">http://www.gipuzkoa.net</a> 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</p> <p><b>Franqueo Concertado:</b> 37/3 Depósito Legal: S.S.-1-1958</p>	<p align="center"><b>Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala</b></p> <p align="center"><b>Boletín Oficial de Gipuzkoa</b></p> <p align="center">Astelehenetik ostiralera egunero argitaratzen da, jaiegunetan izan ezik. Ale hau Udaletxe bakoitzeko iragarkitegian agerian jarriko da, hurrengoaz aldatu arte.</p> <p align="center">Se publica de lunes a viernes, excepto festivos. Este número se expondrá en el tablón de anuncios de cada Ayuntamiento y será sustituido por el siguiente, a su recibo.</p>	<p align="center"><b>Idatzien Erregistroa</b> GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA Errekalde Hiribidea, 61 616 Posta Kutxatila</p> <p align="center"><b>Registro de Originales</b> IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa Avenida de Recalde, 61 Apartado Correos 616</p> <p align="center">20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</p>														
		<table border="0"> <tr> <td></td> <td align="right"><i>Euro (€)</i></td> </tr> <tr> <td>Urteko harpidetza / Suscripción anual .....</td> <td align="right">152,00</td> </tr> <tr> <td>Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto .....</td> <td align="right">1,00</td> </tr> <tr> <td>200 orrialdeko edo gehiagoko gehigarriaren salmenta / Venta suplemento de 200 páginas o más .....</td> <td align="right">2,85</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Iragarkiak: / Anuncios:</i></td> </tr> <tr> <td>9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm. ....</td> <td align="right">1,58</td> </tr> <tr> <td>18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm. ....</td> <td align="right">3,16</td> </tr> </table>		<i>Euro (€)</i>	Urteko harpidetza / Suscripción anual .....	152,00	Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto .....	1,00	200 orrialdeko edo gehiagoko gehigarriaren salmenta / Venta suplemento de 200 páginas o más .....	2,85	<i>Iragarkiak: / Anuncios:</i>		9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm. ....	1,58	18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm. ....	3,16
	<i>Euro (€)</i>															
Urteko harpidetza / Suscripción anual .....	152,00															
Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto .....	1,00															
200 orrialdeko edo gehiagoko gehigarriaren salmenta / Venta suplemento de 200 páginas o más .....	2,85															
<i>Iragarkiak: / Anuncios:</i>																
9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm. ....	1,58															
18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm. ....	3,16															
		(B.E.Z. barne / I.V.A. incluido)														