

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

*Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorra.
(GHI-190/10-P03).*

Diputatuen Kontseiluak, 2011ko otsailaren 1eko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitaratu:

«Udal izapidetzea egin ondoren, Foru Aldundira bidali du Ormaiztegiko Udal Plangintzako Hiri Antolaketako Arauak Berrikusteko espedienteak.

Berrikuspenera orain behin betiko onartzeko aurkezten den Hiri Antolaketako Plan Orokorren bidez garatzen da.

Dokumentuaren xedea da eguneratzea eta berrikustea egun indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetako zehaztapenak. Diputatuen Kontseiluak 2007ko apirilaren 3an onartu zituen behin betiko aipatutako arauak, zati batean eta baldintza batzuk jarrita; hala, alde batetik, ezetsi egin zen Muxika, Udabarro eta Mendizabal eremuen behin betiko onarpena eta, bestetik, atzeratu egin zen, etenda utziz, Apazelai, Beorreta eta Ugarkalde eremuen onarpena. Halaber, erabaki horri eutsi egin zitzaion 2007ko urriaren 30eko Erabakiaz eta, hala, prozesua amaitutzat eman zen 2007ko apirilaren 3ko Erabakian onartutako eremuen Testu Bategina aurkeztuta, zeina Diputatuen Kontseiluak onartu baitzuen 2008ko abenduaren 23ko bileran; azkenik, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2009ko otsailaren 12an (28 zk.).

Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorren xedea da erantzutea udalerriko etxebizitza eta jarduera ekonomiko arloko azpiegitura, zuzkidura eta hazkunde beharrei (Plan Orokorra 2009ko irailaren 29ko 534/2009 Dekretuak behin betiko onartutako Beasain-Zumarraga (Goierrri) Jardute eremuko Lurraldearen Zatiko Planean sartuta dago).

Ormaiztegiko udalerriak 6,89 km²-ko azalera dauka eta muga hauek: Mendebaldean, Gabiria; iparraldean, Ezkio-Itsaso eta Beasain; ekialdean, Idiazabal eta hegoaldean, Mutiloa. 1.326 biztanle ditu, hau da, 192,45 biztanle km²-ko. Udalerria herrigune nagusi baten inguruan eratuta dago eta sakabanatutako bi gune txiki ditu, Mendizabal eta Udabarro. Gainerakoan, Santa Lutzi eta Estanda ibaiek zeharkatzen dute.

Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorrek bere baitan jasotzen ditu udalerria zeharkatzen duten bide azpiegiturak (GI-632 Beasain-Durango Kanpazartik errepidea eta GI-3540 Ormaiztegi-Legazpi (Motxorro) Gabiriatik), Madril-Hendaia trenbidea eta abiadura handiko trena gauzatzeko beharrezkoa den lurzoru erreserba.

Egungo ekipamendu komunitarioko sistema orokorreko zuzkidurei dagokienez, proposatzen da handitzea «Zubipe» 4. areako eskola ekipamendua, eta mediku-kontsultategia aldatzea «Antonene» 7. alorrera.

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

*Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi
(GHI-190/10-P03).*

El Consejo de Diputados en sesión de 1 de febrero de 2011, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación municipal, se remite a esta Diputación Foral el expediente para la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ormaiztegi.

Dicha revisión se desarrolla mediante la formulación del Plan General de Ordenación Urbana que se presenta ahora para su aprobación definitiva.

El documento tiene por objeto actualizar y revisar las determinaciones de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes, que el Consejo de Diputados, de 3 de abril de 2007, acordó aprobar definitivamente, con carácter parcial y con condiciones, lo que supuso la desestimación de la aprobación definitiva en los ámbitos de Muxika, Udabarro y Mendizabal, así como el aplazamiento de la aprobación, por suspensión, en los ámbitos de Apazelai, Beorreta y Ugarkalde, decisión que se mantuvo después en el acuerdo de 30 de octubre de 2007, de modo que el proceso culminó con la presentación del Texto Refundido de los ámbitos aprobados exigido en el citado acuerdo de 3 de abril de 2007, el cual se sometió a aprobación del Consejo de Diputados en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2008 y, por último, fue publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, número 28, de 12 de febrero de 2009.

El Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, que se enmarca en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierrri), aprobado definitivamente mediante Decreto 534/2009, de 29 de setiembre, tiene por objeto dar respuesta a las necesidades infraestructurales, dotacionales y de nuevos crecimientos en materia de vivienda y de actividades económicas del propio municipio.

El término municipal de Ormaiztegi, con una extensión superficial de 6,89 km², limita al oeste con Gabiria, al norte con Ezkio-Itsaso y Beasain, al este con Idiazabal y al sur con Mutiloa. El municipio cuenta con una población de 1.326 habitantes, lo que supone una densidad de 192,45 hab/km². El asentamiento de Ormaiztegi se desarrolla en torno a un área urbana principal y cuenta con los pequeños núcleos diseminados de Mendizabal y Udabarro. Por lo demás, está bañada por los cauces de los ríos Santa Lutzi y Estanda.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi se recogen las infraestructuras viarias que atraviesan el municipio, carreteras GI-632 de Beasain a Durango por Kanpazar y GI-3540 de Ormaiztegi a Legazpi (Motxorro) por Gabiria, la línea ferroviaria Madrid-Hendaia, así como la correspondiente reserva de suelo para la ejecución del Tren de Alta Velocidad.

Respecto a las actuales dotaciones del Sistema General de Equipamiento Comunitario se plantea la ampliación del equipamiento escolar, situado en el Área 4 «Zubipe», y el traslado del consultorio médico al Sector 7 «Antonene».

Espazio libreen sistema orokorrak 13.771 m²-ko erreserba dauka, honela banatuta: «Erdialdea» 1. area (3.508 m²), «Zubipe» 4. area (3.803 m²), «Urbietea» 8. area (500 m²) eta «Zelaeta» 12. area (5.960 m²); azken horrek gaintitu egin du legez eskatutako estandarra.

Zerbitzu azpiegituren sistema honela osatutako dago: Ur hornidurako sarea (G.1), estolderia eta hondakin-uren araztegia (G.2), argindar sarea (G.3), telekomunikazio sarea (G.4), gas hornidurako eta banaketako sarea (G.5). Bestalde, landareak birziklatzeko azpiegitura jartzeko leku bat dauka.

Lurzoru urbanizaezina kategoria eta azpi-kategoria hauetan banatzen da: C-1 babes bereziko eremuak, C-2 ingurumena hobetzeko eremuak (C-2.1 ibai bazterreko hondatutako landaredia, C-2.2 hostozabal basoa, zuhaitz gazteak edo hondatuak, C-2.3 hondatutako eremuak), C-3 Basoa, C-4 nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala eremua (C-4.1 balio estrategiko handia eta C-4.2 trantsizioko landa paisaia) eta C-5 lur gaineko uren babesa. Gainera, aurreikusten dira, baldintza gainjarri gisa, eremu higaberak (C.6.1) eta uholdeak izateko arriskua duten eremuak (C.6.2)

Hiri antolaketako proposamena plan orokorrean gauzatzen da, hirigintzako 19 esku hartze eremu zehaztuta: Hiri lurzoruan 15 area (5 etxebizitzetarako, 9 industriarako eta 1 ekipamendu sistema orokorrerako) eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan 4 (2 etxebizitzetarako eta 2 industriarako). Hala, plan orokorrak 259 etxebizitza egiteko lurzoria kalifikatzen du. Hiri lurzoruan: 65 etxebizitza «Muxika» 3. arean, 24 etxebizitza «Urbietea» 8. arean, 6 etxebizitza «Erdialdea» 1. arean eta 5 etxebizitza «Gabirialde» 2. arean. Lurzoru hiritargarran: 13 etxebizitza «Apazelai» 5. alorrean eta 146 etxebizitza «Antonene» 7. alorrean (azken horietan 136 etxebizitza prezio tasatukoak izango dira). Halaber, ezartzen da plan berezia izapidetu eta onartu behar dela «Muxika» 3.2 eta «Urbietea» 8. aretan, eta plan partziala, berriz, «Apazelai» 5. eta «Antonene» 7. alorretan.

Jarduera produktibo berrientzako lurzorua, jada ezarrita dauden industria jardueri erantzen zaiena, leku hauetan kokatzen da: «Zelaikoa» 18. arean (4,0 hektarea), «Irai Errota» 19. alorrean (7,8 hektarea) eta «Dorraldegi» 20. alorrean (2,3 hektarea). Aipatutako alor horiek garatzeko dagokien plan partziala egin behar da. Modu horretan, jarduera ekonomikoetara bideratutako lurzorua 38,5 hektareakoa da.

Plan orokorra agiri hauek osatzen dute: A dokumentua: Memoria; B dokumentua: Bideragarritasun ekonomikoaren azterlana; C dokumentua: Iraunkortasun ekonomikoaren txostena; D dokumentua: Hirigintzako ondare katalogoa; E dokumentua: Fitxak; F dokumentua: Estandarren justifikazioa; G dokumentua: Hirigintzako arau orokorrak; H dokumentua: Planoak, eta I. dokumentua: Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioa:

Udal fasean, plan orokorraren espedienteak ondoren aipatzen diren izapidetzeak izan ditu:

Aurrerapena jendaurrean ikusgai egon ondoren, 2009ko urriaren 19ko Udal Batzarrak ezarri zituen plan orokorreko dokumentua prestatzeko irizpideak.

Nahitaezko txostenak egin ondoren, 2009ko urriaren 15eko ingurumen eraginaren aurretxostena barne, Udal Batzarrak hasierako onarpena eman zion plan orokorrari 2010eko urtarrilaren 11n. Espedientea jendaurrean ikusgai egon zen denboran sei alegazio idatzi aurkeztu ziren.

El Sistema General de Espacios Libres alcanza una reserva de 13.771 m² distribuidos de la forma siguiente: Área 1 «Erdialdea» (3.508 m²), 4 «Zubipe» (3.803 m²), 8 «Urbietea» (500 m²) y 12 «Zelaeta» (5.960 m²), que supera el estándar legalmente requerido.

El Sistema General de Infraestructuras de Servicios dispone de las correspondientes redes de abastecimiento de agua (G.1), alcantarillado y depuración de aguas residuales (G.2), suministro eléctrico (G.3), telecomunicaciones (G.4) y abastecimiento y distribución de gas (G.5), localizando también una zona para la implantación de una infraestructura de reciclaje vegetal (G.6).

El suelo no urbanizable se subdivide en las siguientes categorías y subcategorías: C-1 Zonas de especial protección, C-2 Zonas de mejora ambiental (C-2.1 Vegetación de ribera degradada, C-2.2 Bosque de frondosas en fase juvenil o degradada, C-2.3 Espacios degradados), C-3 Zona Forestal, C-4 Zona agro-ganadera y campiña (C-4.1 Alto valor estratégico y C-4.2 Paisaje rural de transición) y C-5 Protección de aguas superficiales, previéndose, además, como condicionantes superpuestos las Áreas erosionables (C.6.1) y las Áreas inundables (C.6.2).

La propuesta de ordenación urbana se materializa en el plan general a través de la definición de 19 ámbitos de intervención urbanística: 15 áreas en suelo urbano (5 residenciales, 9 industriales y 1 sistema general de equipamiento) y 4 en suelo urbanizable sectorizado (2 residenciales y 2 industriales). En este sentido, el plan general califica suelo residencial para la construcción de 259 nuevas viviendas. En concreto, en suelo urbano, en el Área 3 «Muxika» (65 viv.), Área 8 «Urbietea» (24 viv.), Área 1 «Erdialdea» (6 viv.) y Área 2 «Gabirialde» (5 viv.); y en suelo urbanizable, en el Sector 5 «Apazelai» (13 viv.) y en el Sector 7 «Antonene» (146 viv.), de las cuales 136 serán de precio tasado. Asimismo, se establece la necesidad de tramitación y aprobación del oportuno plan especial en las Áreas 3.2 «Muxika» y 8 «Urbietea», así como de plan parcial en los sectores 5 «Apazelai» y 7 «Antonene».

El suelo para nuevas actividades productivas, que se suma a las actividades industriales ya implantadas, se sitúa en el Área 18 «Zelaikoa» (4,0 hectáreas) y en los Sectores 19 «Irai Errota» (7,8 hectáreas) y 20 «Dorraldegi» (2,3 hectáreas), siendo preciso para el desarrollo de estos últimos la formulación del correspondiente plan parcial. Con ello, el suelo destinado a actividades económicas alcanza un total de 38,5 hectáreas.

El plan general está constituido por los siguientes documentos: Documento A: Memoria; Documento B: Estudio de viabilidad económica; Documento C: Informe de sostenibilidad económica; Documento D: Catálogo del patrimonio urbanístico; Documento E: Fichas; Documento F: Justificación de estándares; Documento G: Normas urbanísticas generales; Documento H: Planos, y Documento I: Estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El expediente del plan general, en la fase municipal, ha sido sometido a los trámites que se destacan a continuación.

Transcurrido el periodo de exposición pública del Avance, en sesión plenaria celebrada el 19 de octubre de 2009 se establecen los criterios para la elaboración del documento de plan general.

Emitidos los informes preceptivos, incluido el informe preliminar de impacto ambiental, de 15 de octubre de 2009, en sesión plenaria celebrada el 11 de enero de 2010 se llevó a cabo la aprobación inicial del plan general. Sometido el expediente a información pública se registraron un total de seis escritos de alegaciones.

Bide Azpiegituretako Departamentuaren 2010eko otsailaren 11ko aldeko txostena jasota, espedientea behin-behineko onartu zuen ekainaren 7ko Udal Batzarrak, alegazioak zati batean onartu ondoren.

Espedientean jasota dago 2010eko abuztuaren 3an eginiko ingurumen eraginaren behin betiko txostena. «Apazelai» 5. alorraren kontra azaltzen da eta adierazten du aldaketak egin behar direla etxebizitza lurzoruetako zarata kalitatearekin zerikusia duten alderdietan, lehengoratu eta hobetu egin behar dela industria eremuetako ibai ertzetako landaredia, eta plan orokorrean aurreikusitako ingurumen neurriak kontrolatzeko eta jarraitzeko sistema ezarri behar dela.

Baita ere, espedientean dago jasota Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak 2010eko irailaren 6an eginiko kontrako txostena, zeinetan proposatzen baita beharrezkoa dela beste azterlan hidrauliko bat egitea «Muxika» 3.2 Hirigintzako Esku Hartze Areako lehentasunezko emaria zehazteko.

Bestalde, Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeak, 2010eko irailaren 20ko txostenean, eskatzen du zenbait baldintza lotesle jasotzea lurralde antolaketaren arloan (ingurune fisikoari, trenbide sistema orokorrari eta etxebizitza eta jarduera ekonomikoko kokalekuei buruzkoak) eta baita lurralde garapenaren, uren eta kultura ondarearen arloetan ere, beste txostenek egin beharrik gabe.

Era berean, txosten horrekin batera doaz Eusko Jaurlaritzako hainbat sail edo erakundek eginiko txostenak, arlo hauei buruzkoak: Ura, kultura ondarea, landa garapena eta bioaniztasuna eta ingurumen plangintza.

Jarduerak amaitu egiten dira Udal Batzarrak plan orokorraren bertsio berria onartzen duenean 2010eko azaroaren 2an, izapidetze denboran ezarritako baldintzak jasotzen dituen onartutakoan, alegia.

Azkenik, 2010eko azaroaren 5ean jasotzen da Gipuzkoako Foru Aldundian aipatutako espedientea, behin betiko onartzeko eskatuz.

Aldi berean, eta planaren izapidetze fase horretan, partikularren idatzi bat aurkeztu da, Garapen Iraunkorrek Departamentuaren 2011ko urtarrilaren 19ko ingurumen eraginaren behin betiko txostenaren edukiarekin dituzten desadostasunak agertuz. Idatzi horrek txostena berraztertzea ekarri du, eta, hala, ingurumen organoak beste txosten bat egin du urtarrilaren 24an, zeinetan, alegazioak ikusita, horien edukia onartzen baita, zati batean; eta proposatzen da etenda uztea Apazelai 5. alorrean egin asmo diren familia bakarrek etxebizitzaren behin betiko onarpena, azterlan batek erakutsi bitartean «kokalekuko zarataren kalitateak betetzen dituela edo, bestela, beteko dituela neurri zuzentzaileak hartuta, etxeguneentzako aplikagarria den araudiak ezartzen dituen zarataren kalitate xedeak, betiere, hirigintzako proposamenak bere baitan jasotzen baditu administrazio hidraulikoak ezarritako irizpideak eta neurri zuzentzaileak».

Hori guztia behar bezala aztertu eta baloratu da erabaki proposamen hau egin aurretik.

Hala, uste dugu Plan Orokorraren proposamena funtsean zuzena dela, hirigintzako xedeek dagokienez, «Apazelai» 5. alorrean izan ezik; izan ere, Garapen Iraunkorrek Departamentuak eginiko azken txostena ikusita —erabaki honek berariaz adierazten da txostena bete egin behar dela—, badaezpadako neurri gisa, alorraren behin betiko onarpena etenda utzi behar da.

Recibido el informe favorable del Departamento de Infraestructuras Viarias, de 11 de febrero de 2010, en sesión plenaria celebrada el 7 de junio se adoptó el acuerdo de aprobación provisional, previa estimación parcial de las alegaciones.

Obra en el expediente el informe definitivo de impacto ambiental emitido el 3 de agosto de 2010, que informa desfavorablemente el Sector 5 «Apazelai», a la vez que plantea la necesidad de realizar modificaciones en aspectos relacionados con la calidad acústica de los suelos residenciales, restauración y mejora de la vegetación de ribera en ámbitos industriales y sobre el sistema de control y seguimiento de las medidas ambientales previstas desde el plan general.

Asimismo, obra en el expediente el informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, emitido el 6 de setiembre de 2010, en el que se plantea la necesidad de un nuevo estudio hidráulico que defina el flujo preferente en el Área A.I.3.2. «Muxika».

Por otra parte, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en su informe de 20 de setiembre de 2010 exige la incorporación de diversas condiciones vinculantes en materia de ordenación del territorio (referidas al medio físico, sistema general ferroviario y asentamientos residenciales y de actividades económicas), desarrollo rural, aguas y patrimonio cultural, sin necesidad de nuevo informe al respecto.

Asimismo, a dicho informe anexo se acompañan los informes emitidos por diversos Departamentos o entidades del Gobierno Vasco en materia de aguas, patrimonio cultural, desarrollo rural y biodiversidad y planificación ambiental.

Las actuaciones culminan con la aprobación, en sesión plenaria celebrada el 2 de noviembre de 2010, de una nueva versión del plan general en el que se recogen las diferentes condiciones establecidas a lo largo de su tramitación.

Por último, con fecha 5 de noviembre de 2010 se registra de entrada en la Diputación Foral de Gipuzkoa el expediente de referencia, instando su aprobación definitiva.

A su vez, en esta fase de tramitación del plan se ha presentado un escrito de particulares en el que expresan sus discrepancias con el contenido del informe definitivo de impacto ambiental realizado por el Departamento de Desarrollo Sostenible, de 19 de enero de 2011. Dicho escrito ha motivado su reconsideración, con un nuevo informe del órgano ambiental emitido el pasado 24 de enero, en el cual, a la vista de las alegaciones, admite parcialmente su contenido, a la vez que propone la suspensión de la aprobación definitiva del desarrollo de viviendas unifamiliares planteado en el denominado Sector 5 «Apazelai», en tanto un estudio «no muestre que la calidad acústica del emplazamiento cumple o, en su caso, puede cumplir mediante la adopción de medidas correctoras, los objetivos de calidad acústica que establece la normativa aplicable para nuevas zonas residenciales y siempre que la propuesta urbanística incorpore los criterios y las medidas correctoras que establezca la administración hidráulica».

Todo ello ha sido debidamente estudiado y valorado antes de elaborarse la presente propuesta de acuerdo.

En este sentido, se considera que la propuesta del Plan General en cuanto a sus objetivos urbanísticos resulta básicamente correcta, salvo en el Sector 5 «Apazelai» en el cual, a la vista del último informe realizado por el Departamento de Desarrollo Sostenible y a cuyo cumplimiento este acuerdo en este caso expresamente se remite, es ahora necesario, como medida cautelar, suspender su aprobación definitiva.

Bestalde, Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak eginiko azterketan ikusten da behin betiko onarpenerako aurkeztutako dokumentuak ez duela jasotzen Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordearen 2010eko irailaren 20ko txostenean uholdeak izateko arriskua duten eremuentzako ezartzen den baldintza loteslea; horregatik, behin betiko onarpen erabaki honetan jasotzen da baldintza, berariaz eta hitzez hitz.

Gainerakoan, behin betiko onarpenerako prestatutako dokumentuan aldaketak, doiketak eta zuzenketak egin dira, espedienteetan jasota dauden txostenei kasu eginez. Hortaz, orain gauzatzen den Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorren (2010eko urrian idatzitakoa) behin betiko onarpena argitaratzea agindu behar da, bere araudiarekin batera, indarrean berehala sar dadin.

Horrela, bada, tramitazterakoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez eta aplikagarri den legeria ikusita, Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposatuta, eta gaiaz hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

ERABAKITZEN DU

Lehenengo. Behin betiko onartzea Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Udal Plangintza, 2010eko urrian idatzitako dokumentuaren arabera, bigarrean atalean «Apazelai» 5. alorraren txosteko xedatutakoa izan ezik.

Behin betiko onarpena ematen da Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordearen 2010eko irailaren 20ko txostenak ur arloan uholde arriskua duten eremuentzako ezartzen dituen nahitaez bete beharreko baldintzak jarrita; txosten horretan hitzez hitz hau adierazten da:

— «Kontuan hartuta Hiri Antolaketako Plan Orokorrean jasotako antolaketa gutxi gorabeherakoa dela, adierazten da uren jabari publikoari edo horren zorguneei eta zaintza guneei eragiten dien jarduera guztiak nahitaezko baimena izan behar dutela, edozein lan hasi aurretik (Uraren Euskal Agentziaren Kantaurialdeko Arroen Bulegoan izapidetu behar dira).

Ohartarazten da, egun esku artean dugun informazioa ikusita, Muxika 3. arean aurreikusitako jarduerak, aurkeztutako gutxi gorabeherako antolaketarekin, ez luketela beteko uholde arriskuari loturiko eta fitxa horietan sartutako baldintzak; horregatik, ezinezkoa litzateke haiek baimentzea».

Bigarren. Etenda uztea «Apazelai» 5. alorraren behin betiko onarpena, erabaki honen azalpen zatian adierazitakoaren arabera.

Hirugarren. Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuko 22. eta 23. artikuluetan ezarritako betebeharrak betetz, plana izapidetzean ingurumen izaerako alderdiak kontuan hartzeko moduaren berri eman behar zaio jendeari, eta planaren araudiarekin batera argitaratuko da planaren behin betiko onarpenaren gainean hartutako erabakiari buruzko Adierazpena. Adierazpenaren testua erabaki honekin batera doa eranskin gisa.

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

Por otra parte, en el análisis realizado por el Servicio de Planificación Territorial de la Diputación Foral se observa que en el documento sometido a aprobación definitiva no figura la condición que sobre las propuestas en zonas inundables se establece, con carácter vinculante, en el informe la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de 20 de setiembre de 2010, motivo por el cual se incorpora expresa y literalmente en el presente acuerdo de aprobación definitiva.

Por lo demás, en el documento elaborado para la aprobación definitiva se han efectuado las modificaciones, ajustes y correcciones derivados de los informes que obran en el expediente, por lo cual se ha de ordenar la publicación del acuerdo que ahora se adopta de aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, redactado en octubre de 2010, acompañado de su parte normativa para su más inmediata entrada en vigor.

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 Movilidad y Ordenación del Territorio y previa deliberación,

ACUERDA

Primero. Aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, según documento redactado en octubre de 2010, salvo lo dispuesto en el apartado segundo para el Sector 5 «Apazelai».

La aprobación definitiva se otorga, además, con las condiciones que con carácter vinculante se establecen en materia de aguas para las zonas inundables, en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de 20 de setiembre de 2010, cuyo tenor literal es el siguiente:

— «Teniendo en cuenta el carácter orientativo de la ordenación contenida en el presente Plan General de Ordenación Urbana, se señala que todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las pertinentes autorizaciones, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua-URA.

Se hace notar que, a la luz de la información actualmente disponible, las actuaciones previstas en el Área 3 Muxika, con la ordenación presentada orientativamente, no cumplirían con las condiciones ligadas a la inundabilidad e incluidas en las mismas fichas, por lo que no podrían ser autorizadas».

Segundo. Suspender la aprobación definitiva en el Sector 5 «Apazelai» en base a las consideraciones señaladas en la parte expositiva de este acuerdo.

Tercero. Por otra parte, en cumplimiento de la obligación establecida en los artículos 22 y 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, de trasladar al público el modo en que se han considerado los aspectos de índole ambiental durante la tramitación del plan, se procederá a publicar junto con la Normativa del plan la Declaración sobre la decisión adoptada de aprobación definitiva del plan. El texto de la Declaración se acompaña como anexo al presente acuerdo.

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.

I. Eraskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

II. Eranskina: Ingurumenaren gaineko eragina batera ebaluatzeko prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko 183/03 Dekretuak 23. artikuluan ezarritakoaren arabera plana behin betiko onartzeko hartu den erabakiari buruzko aitortpena»

Donostia, 2011ko martxoaren 25a.—Segundo Díez Molinero, idazkari tekniko.

(2019) (3804)

I ERANSKINA

AURKIBIDEA

«G» DOKUMENTUA

HIRIGINTZAKO ARAUDI OROKORRA

1. ATARIKO TITULUA

1.1. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.
2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarrean jarraitzeko baldintzak.
3. artikulua. Plan Nagusia osatzen duten dokumentuak eta horren arau irismena.
4. artikulua. Plan Nagusiko elementuen aldaketak.
5. artikulua. Plan Nagusia berrikusi eta ordeztzeko baldintzak.

2. LEHENENGO TITULUA

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

2.1. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

6. artikulua. Kalifikazio erregimena.
7. artikulua. Kontzeptuen definizioa.
8. artikulua. Hirigintzako erabileren sistematizazioa.
9. artikulua. Hirigintzako erabileren sailkapena eta edukia.
10. artikulua. Kalifikazio globalaren sistematizazioa.
11. artikulua. Erabilera orokorreko guneetarako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.
12. artikulua. Kalifikazio xehatua.

3. HIRUGARREN TITULUA

PLANGINTZA GARATZEKO ETA
GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

3.1. LURZORUAREN SAILKAPENA

13. artikulua. Lurzoruaren sailkapena.

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

Anexo II: Declaración sobre la decisión adoptada para la aprobación definitiva del plan, de conformidad con el 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.»

Donostia-San Sebastián, a 25 de marzo de 2011.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(2019) (3804)

ANEXO I

INDICE

DOCUMENTO «G»

NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

1. TITULO PRELIMINAR

1.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1. Ámbito de aplicación.
2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
3. Documentos constitutivos del Plan General y alcance normativo del mismo.
4. Modificaciones de elementos del Plan General.
5. Condiciones para la revisión y sustitución del Plan General.

2. TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

6. Régimen de calificación.
7. Definición de conceptos.
8. Sistematización de los Usos Urbanísticos.
9. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.
10. Sistematización de la Calificación Global.
11. Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global.
12. Calificación Pormenorizada.

3. TITULO TERCERO

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO
Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.1. CLASIFICACION DEL SUELO

13. Clasificación del suelo.

3.2. PLANGINTZA GARATZEKO ERREGIMENA

- 14. artikulua. Plan Nagusia garatzeko erregimen orokorra.
- 15. artikulua. Hiri lurzorua ren plangintza.
- 16. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren plangintza.
- 17. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren plangintza.
- 18. artikulua. Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentala.

3.3. PLANGINTZA GAUZATZEA

- 19. artikulua. Xedapen orokorrak.
- 20. artikulua. Hiri lurzorua ren plangintza gauzatzeko erregimena.
- 21. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren plangintza gauzatzeko erregimena.
- 22. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren plangintza gauzatzeko erregimena.

3.4. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

- 23. artikulua. Urbanizazio obrak gauzatzeko proiektu modalitateak.
- 24. artikulua. Urbanizazio obren proiektuetarako dokumentazio eta eduki arauak.
- 25. artikulua. Urbanizazio proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.
- 26. artikulua. Partikularrek urbanizazio proiektuak gauzatzea.

3.5. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

- 27. artikulua. Hiri lurzoruan eraikitze ko ahalmena erabiltzea.
- 28. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio eta erabilerak.
- 29. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze ko ahalmena erabiltzea.
- 30. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

4. LAUGARREN TITULUA

4.1. LIZENTZIAK (OBRAK ETA INSTALAZIOAK BURUTZEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDETZEA ETA GAUZATZE KONTROLA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK)

- 31. artikulua. Lizentziapeko egintzak.
- 32. artikulua. Lizentzia eskaeren eduki orokorra.
- 33. artikulua. Lizentzien titulartasuna eta horien izapidetza.
- 34. artikulua. Lizentzien izapidetza.
- 35. artikulua. Lizentzien eraginkortasunerako baldintza orokorrak eta bermeak.

3.2. REGIMEN PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- 14. Régimen General de Desarrollo del Plan General.
- 15. Planeamiento en suelo urbano.
- 16. Planeamiento en suelo urbanizable.
- 17. Planeamiento en suelo no urbanizable.
- 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

3.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- 19. Disposiciones de Carácter General.
- 20. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbano.
- 21. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbanizable.
- 22. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

3.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACION

- 23. Modalidades de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.
- 24. Normas de documentación y contenido para los proyectos de obras de urbanización.
- 25. Límites de la posibilidad de efectuar adaptaciones de la ordenación por los proyectos de urbanización.
- 26. Ejecución de proyectos de urbanización por los particulares.

3.5. EJERCICIO DE LA CAPACIDAD DE EDIFICAR

- 27. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.
- 28. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- 29. Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable.
- 30. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.

4. TITULO CUARTO

4.1. LICENCIAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES)

- 31. Actos sujetos a licencia.
- 32. Contenido general de las solicitudes de licencia.
- 33. Titularidad de las licencias y tramitación de las mismas.
- 34. Tramitación de licencias.
- 35. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

- 36. artikulua. Mota ezberdinetako lizentzien eraginkortasunerako baldintza espezifikokoak, eskakizunak eta bermeak.
- 37. artikulua. Tasa eta eskubideen ordainketa.
- 38. artikulua. Erregistroko bermeak.
- 39. artikulua. Zuinketa.
- 40. artikulua. Obraren zuzendaritza aldatzea.
- 41. artikulua. Lizentzien edukia aldatzea.
- 42. artikulua. Lizentzien luzapena.
- 43. artikulua. Lizentzien iraungipena.
- 44. artikulua. Konponketak eta garbiketak egiteko betebeharrak.
- 45. artikulua. Obrak bertan behera uztea.
- 46. artikulua. Obrak amaitzea, eraikin eta instalazioak erabiltzen hastea eta jarduerari ekitea.

5. BOSGARREN TITULUA

5.1. LURZORUAREN ERABILERAREN ETA ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK

- 47. artikulua. Aplikagarritasuna.

5.2. ORDENANTZAK APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK ETA OINARRIZKO DEFINIZIOAK

- 48. artikulua. Kontzeptuen terminologia.
- 49. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua kontatzeko irizpideak.
- 50. artikulua. Eraikuntza profila zehazteko irizpideak.
- 51. artikulua. Eraikinaren altuera eta eraikinen solairuen fatxada altuera neurtzeko irizpideak.
- 52. artikulua. Oro har aplikatzeko eraikuntza baldintzak.

5.3. BIZITEGI ERABILERA DUTEN PARTZELETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

5.3.1. ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK

- 53. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak.
- 54. artikulua. Sestrak.
- 55. artikulua. Eraikuntzaren gehienezko sakonera.
- 56. artikulua. Eraikinen altuera eta solairu kopurua.
- 57. artikulua. Estalkiak.
- 58. artikulua. Hegalal, atzeraemanguneak, teilatu hegalak eta bestelako elementuak.
- 59. artikulua. Patioak.
- 60. artikulua. Sestra gainean eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko espazioak.

- 36. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.
- 37. Abono de tasas y derechos.
- 38. Garantías registrales.
- 39. Replanteo.
- 40. Cambio en la dirección de la obra.
- 41. Modificaciones del contenido de las licencias.
- 42. Prórroga de las licencias.
- 43. Caducidad de las licencias.
- 44. Deber de reparación y limpieza.
- 45. Abandono de las obras.
- 46. Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.

5. TITULO QUINTO

5.1. ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

- 47. Aplicabilidad.

5.2. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

- 48. Terminología de conceptos.
- 49. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.
- 50. Criterios para la determinación del perfil de edificación.
- 51. Criterios para la medición de la altura de edificación y altura en fachada en las distintas plantas de los edificios.
- 52. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

5.3. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- 53. Alineaciones de la edificación.
- 54. Rasantes.
- 55. Fondo máximo de la edificación.
- 56. Altura de los edificios y número de plantas.
- 57. Cubiertas.
- 58. Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos.
- 59. Patios.
- 60. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

5.3.2. ERABILERA ARAUTZEN DUTEN BALDINTZAK

61. artikulua. Baimendutako erabileren erregimen orokorra.
62. artikulua. Sotoko eta erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.
63. artikulua. Beheko solairuko edo solairuarterko lokalak erabiltzeko baldintzak.
64. artikulua. Goiko solairuak erabiltzeko baldintzak.
65. artikulua. Teilatupeko solairuak erabiltzeko baldintzak.
66. artikulua. Karrerapeak eta sestra gainean eraiki ezin daitezkeen eremu pribatuak erabiltzeko baldintzak.

5.3.3. LOKALEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

67. artikulua. Baldintza orokorrak.
68. artikulua. Etxebizitza gisa erabiltzeko lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.
69. artikulua. Baimendutako beste erabileretara zuzendutako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.
70. artikulua. Garajera zuzendutako lokalen baldintzak.

5.3.4. INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA KALITATEAREN ETA FUNZIONALTASUNAREN BALDINTZAK

71. artikulua. Baldintza orokorrak.
72. artikulua. Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.
73. artikulua. Saneamendu instalazioak.
74. artikulua. Erregaien aireztapen eta hustuketa instalazioak.
75. artikulua. Dardara eta zaraten kontrola.

5.3.5. BIZITEGI ERAIKINEN ETA HORIEN ELEMENTUEN SEGURTASUN BALDINTZAK

76. artikulua. Baldintza orokorrak.
77. artikulua. Baoen babesa.
78. artikulua. Teilatu eta estalkirako irteerak.

5.3.6. TRATAMENDU BALDINTZAK

79. artikulua. Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldeko tratamenduan.
80. artikulua. Estalkien tratamendua.
81. artikulua. Mehelinen tratamendua.
82. artikulua. Esekitokien tratamendua.
83. artikulua. Fatxaden tratamendua beheko solairuetan.
84. artikulua. Errotuluak eta iragarki argidunak.
85. artikulua. Finken banaketak eta itxiturak.
86. artikulua. Sestra gainean eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

5.3.2. CONDICIONES REGULADORAS DE USO

61. Régimen general de los usos autorizados.
62. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.
63. Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.
64. Condiciones de uso de las plantas altas.
65. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.
66. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

5.3.3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

67. Condiciones generales.
68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.
69. Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados.
70. Condiciones de los locales destinados a garajes.

5.3.4. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES

71. Condiciones generales.
72. Acabado e instalaciones mínimas de los locales.
73. Instalaciones de saneamiento.
74. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.
75. Control de vibraciones y ruidos.

5.3.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SUS ELEMENTOS

76. Condiciones generales.
77. Protección de huecos.
78. Salidas a tejados y cubiertas.

5.3.6. CONDICIONES DE TRATAMIENTO

79. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.
80. Tratamiento de cubiertas.
81. Tratamiento de los muros medianeros.
82. Tratamiento de los tendedores.
83. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.
84. Rótulos y anuncios luminosos.
85. Separaciones y cierres de fincas.
86. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

- 5.3.7. JABARI BALDINTZA OROKORRAK
87. artikulua. Jabari erregimen orokorra.
88. artikulua. Erabilera publikoko zortasunen gaineko baldintzak.
89. artikulua. Fatxadetan zerbitzu eta seinaleztapen elementuak kokatzea.
90. artikulua. Partzelen arteko zortasunak.
91. artikulua. Derrigorrezko jabetza loturak.
- 5.4. INDUSTRIA ERABILERA DUTEN PARTZELETARAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK
92. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikuntza-ren forma arautzeko baldintza orokorrak.
93. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.
94. artikulua. Funtzionaltasun, higiene, segurtasun, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoaren baldintza orokorrak.
- 5.5. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA DUTEN PARTZELETARAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK
95. artikulua. Eraikuntzaren baldintza orokorrak.
96. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.
97. artikulua. Bizigarritasun, eraikuntza kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabariaren baldintza orokorrak.
- 5.6. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMEN ETA ZERBITZUEN AZPIEGITUREN PARTZELETARAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK
98. artikulua. Eraikuntza baldintza orokorrak.
99. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.
100. artikulua. Eraikuntzen funtzio, eraikuntza, higiene, osasun eta segurtasun baldintzak.
- 5.7. LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA ARAUEMAILEAK
101. artikulua. Eraikuntza erregimena.
102. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak.
103. artikulua. Eraikuntza mugikorren edo aurrez fabrikatutakoen ezarpena.
104. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak.
105. artikulua. Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilerak.
106. artikulua. Baso erabilerak.
107. artikulua. Obra publikoei lotutako erabilerak.
108. artikulua. Lurraldearen ustiapenarekin lotuta ez dauden bizitegi erabilera autonomoak.
109. artikulua. Hirugarren sektoreko erabilerak.

- 5.3.7. CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO
87. Régimen general de dominio.
88. Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.
89. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.
90. Servidumbres entre parcelas.
91. Vinculaciones de propiedad obligatoria.
- 5.4. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL
92. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.
93. Condiciones generales de uso.
94. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.
- 5.5. ORDENANZAS REGULADORES DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE USO TERCIARIO
95. Condiciones generales de la edificación.
96. Condiciones generales de uso.
97. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.
- 5.6. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
98. Condiciones generales de edificación.
99. Condiciones generales de uso.
100. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.
- 5.7. ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE
101. Régimen de edificación.
102. Condiciones generales de edificación y urbanización.
103. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.
104. Explotaciones agroganaderas.
105. Usos agrarios no profesionalizados.
106. Usos forestales.
107. Usos vinculados a obras publicas.
108. Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.
109. Usos terciarios.

6. SEIGARREN TITULUA

6.1. INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

- 111. artikulua. Ingurumenaren babeseta eta integrazioa.
- 112. artikulua. Errepideak eta landa bideak.
- 113. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.
- 114. artikulua. Higadura arriskua duten eremuak edo higadura aktiboa dutenak.
- 115. artikulua. Gainazaleko uren babeseta.
- 116. artikulua. Fauna.
- 117. artikulua. Paisaia integrazioa.
- 118. artikulua. Lurraren egokitzapena.
- 119. artikulua. Publizitatea.

7. ZAZPIGARREN TITULUA

SEKTORE IZAERAKO HAINBAT ARAU

7.1. URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA

- 120. artikulua. Hirigintza oztopoak kentzea eta betetzeko derrigortasuna.
- 121. artikulua. Azpiegituren bideratze eta zerbitzu zentroen kokapena.
- 122. artikulua. Mantentzea.

7.2. INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTIKO GISA KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

- 123. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko erregimenaren formulazioa.
- 124. artikulua. Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko erregimen orokorra.
- 125. artikulua. Katalogatutako eraikitako ondasun eta elementuak babesteko erregimena.
- 126. artikulua. Usteko arkeologia elementu eta guneak babesteko erregimena.

1. ATARIKO TITULUA

1.1. XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua. Aplikazio esparrua.

Hiria Antolatzeke Plan Orokorraren Dokumentu honen zehaztapenak, berau indarrean jartzen denetik, Ormaiztegiako udal-erri osoan aplikatuko dira.

2. Artikulua. Artikulua. Indarrean sartzea eta indarrean jarraitzeko baldintzak.

1. Plan Orokorr hau behin betiko onarpenaren erabakia argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera jarriko da indarrean eta beren zehaztapenek, balio gabetzen ez diren bitartean izango dute eragina.

6. TITULO SEXTO

6.1. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

- 111. Protección e integración medioambiental.
- 112. Carreteras y caminos rurales.
- 113. Pistas para vehículos.
- 114. Áreas erosionables o de erosión activa.
- 115. Protección de aguas superficiales.
- 116. Fauna.
- 117. Integración paisajística.
- 118. Acondicionamiento del terreno.
- 119. Publicidad.

7. TITULO SÉPTIMO

NORMAS DIVERSAS DE CARACTER SECTORIAL

7.1. NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

- 120. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.
- 121. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.
- 122. Mantenimiento.

7.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y NATURALISTICO

- 123. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
- 124. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.
- 125. Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.
- 126. Régimen de protección de los elementos y zonas de presunción arqueológica.

1. TITULO PRELIMINAR

1.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones del presente Documento de Plan General de Ordenación Urbana serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Ormaiztegi.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. El presente Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y sus determinaciones mantendrán su vigencia en tanto no sean derogadas.

Ormaiztegiko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak, Diputatuen Kontseiluak 2008ko abenduaren 23an onartu zuen eta indarrean dagoen Ormaiztegiko Hiri Antolamenduko Arauen Testu Bateratuaren zehaztapenak ordezkatzeko eta, beraz, baliogabetzen ditu, baita 2007ko apirilaren 3an Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren erabakiz behin betiko onartu zen Arauen Berrikuspenaren dokumentua ere.

2. Plan honetako zehaztapenen bat baliogabetu, deuseztatu edo aldatzeak ez du gainerakoetan eraginik izango, baldin eta horietakoren bat besteen menpe egoteagatik edo horiek in harremana izateagatik aplikagarria ez bada.

3. Arau hauek Lurzoru eta Hiri-Antolamenduaren Legearen Testu Bateratuaren, 1976. E.D., (aurrerantzean L.L.T.B.) eta Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera idatzi dira.

3. Artikulua. Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta honen arau irismena.

1. Plan Orokor hau ondoko dokumentuek osatzen dute:

A Dokumentua: Memoria.

B Dokumentua: Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.

C Dokumentua: Iraunkortasun ekonomikoaren txostena.

D Dokumentua: Hirigintza Ondarearen Katalogoa.

E Dokumentua: Fitxak.

F Dokumentua: Estandarren justifikazioa.

G Dokumentua: Hirigintza arau orokorrak.

H Dokumentua: Planoak.

I Dokumentua: Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterketa.

2. Plan Orokorren arau edukia aurreko idazpuruan aipatutako dokumentu multzoak osatzen duen arren, 2. Dokumentua: Hirigintza Arau Orokorrak, 3. Dokumentua: Araudi Xehatua, Hirigintza Fitxak, eta 4. Dokumentua: Antolamenduaren Planoak, dira izaera bereziki arauemaile dutenak eta udalerrri osoaren hirigintza erregulatzen dutenak.

3. Eskala ezberdinetako plano arauemaileen artean hirigintza-zehaztapenen batean adostasunik ez dagoela ikusiko balitz, eskala handiagoan grafiatutako planoetan ezarritakoa nagusituko da, horien xehetasun maila handiagoa baita, beti ere desadostasun hori planoetan akats material nabarmen bat egin izanagatik ez bada. Zonifikazio orokorrari dagokionez, 1/1000 eskaladun dokumentuen planoak nagusituko dira.

Idatzitako zehaztapenen eta zehaztapen grafikoaren arteko kontraesanak, gainjarpenak eta zehazgabetasunak beti lehenengoan alde ebatziko dira, lurzoru eremuak dagokienez izan ezik; hauetan, beti benetako eremuak hartuko dira kontuan.

4. Dokumentuan –Antolamenduaren Planoak– ezarritako lurzoruaren kalifikazioak, lurzoruaren sailkapenak eta area banaketak eta ezarritako hirigintza aprobetxamenduek egiturazko izaera arauemaile loteslea izango dute sabai eraikigarrian oinarrituta.

4. Hirigintza Fitxetan jasotzen den Antolamendu Xehatuaren zehaztapenek duten lotura arauemailearen maila area bakoitzaren Hirigintza Fitxan zehaztuta dago.

2. El Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi sustituye y, por lo tanto deroga tanto las determinaciones del vigente Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ormaiztegi aprobadas por el Consejo de Diputados de fecha 23 de diciembre de 2008, como el documento de Revisión de Normas aprobado definitivamente por el acuerdo del consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 3 de abril de 2007.

3. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan, no afectará a las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación, o dependencia de aquéllas.

4. Las presentes Normas se han redactado de acuerdo al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1976. En adelante T.R.L.S.), y la Ley Vasca 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan General y alcance normativo del mismo.

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

Documento A: Memoria.

Documento B: Estudio de viabilidad Económica.

Documento C: Informe de sostenibilidad económica.

Documento D: Catálogo del Patrimonio Urbanístico.

Documento E: Fichas.

Documento F: Justificación de estándares.

Documento G: Normas urbanísticas Generales.

Documento H: Planos.

Documento I: Estudio de Evaluación Conjunto de Impacto Ambiental.

2. Si bien el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de documentos reseñado en el epígrafe anterior, son el Documento 2 Normas Urbanísticas Generales, 3 Normativa Pormenorizada Fichas Urbanísticas, y el Documento 4, Planos de Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación urbanística de la totalidad del Municipio.

3. Si se advirtiese discordancia respecto a alguna determinación urbanística concreta entre planos normativos a distintas escalas, prevalecerá la establecida en los planos grafiados a mayor escala, en las que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en éstos. A efectos de zonificación global tienen prevalencia los planos del documento a escala 1/1.000.

Las contradicciones, solapamientos e imprecisiones entre determinaciones escritas y gráficas, se resolverán siempre a favor de las primeras, salvo por lo que se refiere a las superficies de suelo en que se estará siempre a las superficies reales.

Las determinaciones constituidas por la calificación del suelo, la clasificación del suelo, y la división en áreas establecidas en el Documento 4 –Planos de Ordenación– Normas Urbanísticas, así como los aprovechamientos urbanísticos establecidos, en base al techo edificable tendrán carácter normativo vinculante.

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

5. Plan honetan antolamenduari orientabide edo erreferentzia gisa hartu diren gainerako erabakiak kasu bakoitzean aurrekusi den garapen plangintzak aldatu ahal izango ditu.

Hala ere, horiek aldatzeko ezinbestekoa izango da interes orokorreko zioak izatea, eta horien aldaketak ez ditu Plan honek dagokion lurralde zatiaren antolamendurako erabakitako oinarriko irizpideak indargabetuko.

Aldaketa horiek burutzeko ezinbestekoa izango da deskribapen zehatz bat eta egokiak eta aproposak direla erakusten duen berariazko justifikazioa, bai horiek proposatzen dituen Proiektuan baita onarpenaren erabakietan ere.

4. Artikulua. Plan Orokorreko elementuak aldatzea.

1. Nolanahi ere, aldaketak interes orokorreko zioetan oinarrituko dira eta ezinbestekoa izango da beren edukia deskribapen zehatza egitea eta beren arrazoa edo funtsa justifikatzea.

Deskribapen eta justifikazio horiekin batera, beharrezko erreferentziak erantsiko dira Plan Orokorrek biztanleria, enplegu, ekipamendu komunitario orokor eta lokal, espazio libre, bide eta aparkaleku, eta azpiegituretan aurreikusitako eraginari dagokionez, beti ere erreformaren garrantziak edo irismenak beharrezkoa edo egokia egiten badu.

Aldaketa onartzen duten erabakiek aipatutako justifikazioen berariazko erreferentzia baloratua egin behar dute.

2. Aldaketak modu zenbakituan egokituko dira dokumentu honen egitura formalaren arabera; nolahi ere, derrigorrezkoa izango da Hiria Antolatzeko Plan Orokor honetan barne hartutako zatietan dokumentu bateratua aldi berean eratztea.

5. Artikulua. Plan Orokorra berrikusteko eta ordezkatzeko baldintzak.

1. Plan Orokor honek indarraldi mugagabea du, baina hiri garapenerako egin diren aurreikuspenek, hasiera batean, zortzi urteko denbora muga dute.

2. Udalbatzak, aurrekusi gabeko gorabeherak direla-eta legez horretara behartuta dagoenean Plan Orokorreko Elementuak berrikusi edo aldatzeko har ditzakeen neurriez gain, berrikuspena nahitaezkoa izango da ondoko egoeraren bat gertatzen denean:

a) Aurreikusitako etxebizitzaren %80tik gora eraiki direnean.

b) Plan Orokorrean aurreikusitako industria lurzorua %80tik gora garatu denean.

3. Autonomia Erkidegoaren edo organo eskudunaren aginduz.

4. Plan Orokorra ordezkatu edo berrikusi ahal izango da beharrezkotzat jotzen badute mugakide diren udalerrien plangintzen onarpenak edo udalaz gaindiko Planen onarpen edo aldaketak.

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

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

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

Artículo 4. Modificaciones de elementos del Plan General.

1. En todo caso, las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

Junto con esta descripción y justificación se incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones del Plan General en lo referente 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.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorada a dichas justificaciones.

2. Las modificaciones se adaptarán de forma numerada a la estructura formal de este documento; en todo caso, será obligatoria la elaboración simultánea del documento refundido en las partes afectadas del presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 5. Condiciones para la revisión y sustitución del Plan General.

1. El presente Plan General tiene vigencia indefinida, pero sus previsiones de desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de ocho años.

2. Con independencia de las iniciativas de Revisión o Modificación de Elementos del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello, la revisión será preceptiva cuando concurra alguna de las siguientes situaciones:

a) Que se hayan construido más del 80% de las viviendas previstas.

b) Que se haya desarrollado más del 80% del suelo industrial para nuevas instalaciones previsto en el Plan General.

3. Por imperativo de la Comunidad Autónoma u Órgano Competente.

4. Procederá la Sustitución o Revisión DEL Plan General cuando la aprobación del planeamiento de los municipios colindantes o la aprobación o modificación de los Planes supramunicipales así lo hagan necesario.

2. LEHENENGO TITULUA

HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

2.1. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

6. Artikulua. Kalifikazio araubidea.

Ormaiztegiko udalerriko lurralde osoak ondoko dokumentu arauemailetan zehazten den «Kalifikazio Globalaren» araubidea izango du:

3. Dokumentua: Hirigintza Fitxak. 4. Dokumentua. Planoak.

7. Artikulua. Kontzeptuen definizioa.

1. Lurraldearen erabilera eta eraikuntza araubidea definitzeko erabilitako plangintza eragiketari «kalifikazio» edo «zonifikazio» deituko zaio.

2. »Kalifikazio Globala» udalerraren lurralde zatiketa bakoitzari bere mugapen bakoitzean eraikuntza eta hirigintza erabileraren araubide jakin bat ematen diona da. Lurralde zatiketa horiek «Gune» izendatuko dira.

«Guneak» zehazki dokumentu honen 008. artikuluan aipatzen diren oinarritzko «erabileraren» bat —etxebizitza, industria, hirugarren sektoreko erabileraren bat— hartzen dutenak dira.

3. Plan Orokor honen 008. artikuluan aipatzen diren eta biztanleriaren oinarritzko zerbitzu erabileretako batzuetara —komunikazio, espazio libre, ekipamendu komunitarioetara— nagusiki eta oro har eskusiboki bideratzen diren eremuak «Sistema Orokorrak» dira.

Sistema Orokorraren kalifikazio horren barruan ere lurraldea eskusiboki okupatzea eskatzen duten zerbitzu azpiegitura orokorraren elementuak ezartzera bideratutako areak sartu dira, baita ibai ubideak ere. Hiria Antolatze Plan Orokor honek, sistema orokorrak doan lortzea jasotzen du lurzoruaen maiatzaren 28ko 8/2007 Legetik, 2008ko ekainaren 27ra arte indarrean dagoena. Egun horretan sartu zen indarrean Lurzoruaren Legearen Testu Bateratua onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretu Legegilea.

4. «Kalifikazio xehatua» erabilera globaleko guneen antolamendu zehaztua ezartzen duena da, kalifikazio globalean haiei egotzitako erabilera eta eraikuntza baldintza orokorretan oinarrituz.

Erabilera xehatuko partzelak (edo hein batean nahiz osorik eraikuntzara bideratutako areak) bereiziko dira.

Ekipamendu komunitarioko sistema lokalak (izaera publikoko zerbitzu erabilerak, ekipamendu partzelak, azpiegiturak eta espazio publikoak) ere bereiziko dira eta horiek hirigintza kudeaketaren arabera lortuko dira.

8. Artikulua. Hirigintza erabileren sistematizazioa.

1. Beren Jardueraren erregularizazioaren ondorioetarako, ondoko hirigintza erabilerak bereizi dira:

- Bizitoki erabilerak.
- Jarduera ekonomikoen erabilerak.
- Landa erabilerak.
- Komunikazio erabilerak.
- Espazio libreen erabilerak.
- Erkidego ekipamenduaren erabilerak.
- Ibai ubideen erabilerak.
- Zerbitzuen azpiegituren erabilerak.

2. TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6. Régimen de calificación.

Todo el territorio del término municipal de Ormaiztegi, queda sometido al régimen de «Calificación Global» que se define en los siguientes documentos normativos:

Documento 3: Fichas Urbanísticas. Documento 4. Planos.

Artículo 7. Definición de conceptos.

1. La operación de planeamiento mediante la cual se define el régimen de uso y edificación del territorio se denominará «calificación» o «zonificación».

2. «Calificación Global» es aquella que otorga a cada división del territorio del término municipal un régimen de Uso Urbanístico y edificación específico en cada una de sus demarcaciones. Dichas divisiones del territorio quedarán denominadas como «Zonas».

Son «zonas» propiamente dichas las destinadas a alguno de los «usos» básicos - residenciales, industriales, terciarios, etc, enunciados en el 008 de este documento.

3. Se consideran como «Sistemas Generales» las superficies destinadas, de forma predominante y en general exclusiva, a algunos de los usos básicos de servicio al conjunto de la población —comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario— enunciados en el citado 008 del presente Plan General.

Dentro del concepto de calificación de Sistemas Generales se incluyen también las áreas destinadas a la implantación de los elementos de las infraestructuras generales de servicios que dan lugar a una ocupación exclusiva del territorio, así como los cauces fluviales. Este Plan General de Ordenación Urbana contempla la obtención de los Sistemas Generales de manera gratuita de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo Vigente hasta el 27 de junio de 2008, fecha de entrada en vigor del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

4. «Calificación pormenorizada» es aquella que establece la ordenación detallada de las zonas de uso global en base a las condiciones generales de uso y edificación asignados a las mismas en la calificación global.

Se distinguirán las parcelas de uso pormenorizado, (o áreas destinadas en parte o en su totalidad a la edificación).

Se distinguirán los sistemas locales de equipamiento comunitario (usos de servicio de carácter público, parcelas de equipamiento, infraestructuras y espacios públicos) cuya obtención viene determinada por la gestión urbanística.

Artículo 8. Sistematización de los Usos Urbanísticos.

1. A efectos de la regularización de su ejercicio, se distinguen los siguientes usos urbanísticos:

- Usos Residenciales.
- Usos de Actividades Económicas.
- Usos Rurales.
- Usos de Comunicaciones.
- Usos de Espacios Libres.
- Usos de Equipamiento Comunitario.
- Uso de Cauces Fluviales.
- Usos de Infraestructuras de Servicios.

2. Hirigintza erabilerak lurraldean ezartzeko araubideak, kalifikazio globalari nahiz kalifikazio xehatuari dagokienez, erabilera globaleko gune bakoitzerako erabilera nagusi edo berezko bat, erabilera baimenduak eta espreski debekatutako erabilerak sistematizatu ditu.

Erabilera globaleko guneari egotzitako erabilera nagusia gunearen antolamenduaren ezaugarria da eta horretara bideratzen dira lehentasunez eta nagusiki antolamendu xehatutik eratorritako partzelak. Horretan, berariazko baimenarekin eta horren aurkako definizioz ez badago, oinarrizko zerbitzuen erabilerak barne hartuko dira: Komunikazioak, espazio libreak, ekipamendu komunitarioak eta zerbitzuen azpiegiturak.

Partzela eta espazio publikoetarako zehaztu den erabilera araubidea (kalifikazio xehatua) hirigintza esku-hartze esparruek duten area bakoitzari erabilera nagusi edo berezkoa, erabilera baimenduak eta espreski debekatutako erabilerak egotziz eratu da.

9. Artikulua. Hirigintza erabileren sailkapena eta edukia.

1. Bizitoki erabilerak.

Bizitoki erabileren artean bi maila ezarri dira, etxebizitza erabilera eta erkidego bizitokiaren erabilera. Etxebizitza erabilera pertsona, familia edo horren tankerako unitate baten bizitoki edo ostatuari dagokiona izango da, bizitokiari dagokiona eta okupatzen den lokal bakoitzeko gehienez hamabi pertsona dituen (familia unitateen kasuan zenbateko hori gaindi daiteke).

Etxebizitza erabileraren barne daudela ulertzen da horren erabilera osagarriak, esaterako, atariak, trastelekuak, kontagailu eta instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak, etab.

Erkidego bizitokiaren erabilera edozein motako taldeen ostatuari dagokiona izango da, okupatzen den lokal bakoitzeko 12 pertsonatik gorakoak direnean. Erkidego bizitokiaren erabileratzat joko dira hirugarren sektoreko erabileratzat edo erkidego ekipamendutzat jo ezin daitezkeen erlijio erkidegoak eta erkidego sozialak.

Bestelako erabilera erantsiak eta osagarriak ere barne hartuko dituzte halaber, esaterako, 1. mailako jarduerak, bulegoak, lanerako lokalak, etab., soil-soilik bizitokiko langileek erabiltzen dituztenean.

Oro har bizitoki erabileratik kanpo geratzen dira garaje erabileraren maila guztiak, merkataritza lokalak, erabilera pribatuko kirol instalazioak (igerilekua, pilotalekua, etab.) eta gas likidotuen biltegiak; hauek bizitoki erabilerara (etxebizitza eta erkidego bizitokia) zuzendutako partzeletan ezartzeko baimen berezia beharko da.

2. Jarduera ekonomikoen erabilerak.

— 2.1. Industria erabilerak.

A. Hirigintza erabilera horietan ondoko jarduerak sartzen dira:

- * Era guztietako ondasunak eta produktuak lortu eta transformatzeko industriak.
- * Era guztietako ibilgailuak, makinak eta tresnak konponatzeko tailerrak.
- * Ibilgailuak hornitzeko eta garbitzeko guneak eta gara-jeak, beren maila guztietan.
- * Errepide bidezko garraio agentziak.

2. El régimen de implantación en el territorio de los Usos Urbanísticos, al nivel tanto de la Calificación Global como de la Calificación Pormenorizada, sistematiza para cada una de las zonas de uso global un Uso Predominante o Característico, los Usos Autorizados y los Usos Prohibidos de forma expresa.

El uso predominante asignado a la zona de uso global caracteriza la ordenación de la zona, y a él se destinan de manera preferente y prioritaria las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada. Comprenderá, con autorización expresa y salvo definición en sentido contrario los Usos de Servicios Básicos: Comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios e infraestructuras de servicios.

El régimen de uso definido para las parcelas y espacios públicos (calificación pormenorizada) se configura a través de la asignación de un Uso Predominante o Característico, Usos Autorizados y otros Expresamente Prohibidos a cada una de las Areas en que se dividen los Ambitos de Intervención Urbanística.

Artículo 9. Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.

1. Usos Residenciales.

Se establecen dos categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda y el Uso de Residencia Comunitaria. Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidas en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendedores, jardines privados, etc.

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

Se excluyen del Uso Residencial en general el Uso de Gara-je en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso residencial (vivienda y residencia comunitaria) deberá autorizarse de manera específica.

2. Usos de Actividades Económicas.

—2.1. Usos Industriales.

A. Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes Actividades:

- * Las industrias de obtención y transformación de bienes y productos de todo tipo.
- * Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de toda clase.
- * Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y los garajes en todas sus categorías.
- * Las agencias de transporte por carretera.

* Oro har, erabili, manipulatu edo saltzen diren materia-
lengatik edo erabiltzen diren elementu teknikoengatik, jendeari
eragozpen, arrisku edo trabak sortu edota ondasunei kalte egin
diezaieketen jarduera guztiak.

* Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak gorde-
tzeko aire zabaleko biltegiak edo gordelekuak, landa-lurren
ustiapenerako produktuak gordetzeko biltegiak izan ezik.

* Industria erabileren erabilera osagarriak, adibidez, bule-
goak, laborategiak, kalkulu zentroak, zerbitzuen azpiegitura
zentroak eta hondakinak arazteko instalazioak, etab. Zaindari
edo jagolearen etxebizitza ere horien artean sartuko da, baina
horretarako baimena beharko da beti, kasu bakoitzean egokiak
diren baldintzen arabera.

* Garajeak, ibilgailu parkeak eta makinak.

Hor sartuko dira, halaber, J.E.S.N.-ean sailkatutako jardue-
rak, beren kokapenerako industria erabileraren kalifikazio glo-
bala behar dutenak. Ondoko sektoreak barne hartzen ditu:

1. Sektorea: Energia eta Ura.
2. Sektorea: Energiakoak ez diren mineralen erauzketa eta
transformazioa, atal guztietan.
3. Sektorea: Metalak transformatzeko industria. Doitasun
mekanika
4. Sektorea: Beste manufaktura industriak.
5. Sektorea: Eraikuntza.
6. Sektorea: Merkataritza, Jatetxeak, Ostalaritza, Konpon-
ketak. 620 eta 670. atalak.

Industria erabileraren jardueren barruan, beste erabilera
batzuetan (hirugarren sektorean, etab.) sartzea eragotzi gabe,
jarraian adierazten diren mailak bereizten dira, beste erabilera bai-
menduetan edo oro har ingurumenean sor litzaketen eragozpen,
kaltegarritasun, osasungaitasun edo arriskua kontuan hartuz.

* Lehen maila.

Hemen sartu dira etxebizitzari dagokionez burutu litezkeen
jarduerak.

* Bigarren maila.

Hemen sartu dira bizitoki guneekin bateragarriak diren jar-
duerak. Beren tamaina, ekoizpen prozesu eta eragindako ondo-
rioengatik gunearen bizitoki funtzioaren garapen normalerako
arriskutsu edo kaltegarriak ez direnak eta eraikuntza unitate
independenteetan garatzen direnak.

* Hirugarren maila.

Maila honen barruan sartzen dira eskatutako baldintze-
takoren bat ez betetzeagatik 1 eta 2. mailetan sar ez daitezkeen
industrialde edo poligonoetan kokatu beharreko jarduerak,
baita, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, bizitoki erabile-
rarekin bateraezinak gerta daitezkeenak ere, beren ekoizpen jar-
duerarekin, trafiko sorrera eta aparkaleku behararekin, karga
eta deskargarekin edo horretatik eratortzen den biltegiratze-
arekin zerikusia duten eragozpenak sorrarazten dituztelako.

Trafiko, karga eta deskarga eta antzerakoei dagokienez
egon daitezkeen eskaerak nahikoa arrazoi izango dira jarduera
bat 1 eta 2. mailatik kanpo utzi eta 3. mailan sartzeko.

* Laugarren maila.

Maila honetan oso arriskutsuak, kaltegarriak edo osasungai-
tzak izateagatik, edo gizarte nahiz ingurumen mailan eragitea-
gatik, edo, besterik gabe, lurzoru eskari handia sortzeagatik,

* En general, todas aquellas actividades que por los mate-
riales utilizados, manipulados o despachados, o por los elemen-
tos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o
incomodidades a las personas o daños a los bienes.

* Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria,
chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacena-
miento de productos directos de la explotación productiva del
medio rural.

* Los usos auxiliares del uso industrial principal como las
oficinas, laboratorios y centros de cálculo, los centros de
infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración
de residuos, etc. así como la vivienda del guarda o vigilante
cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa bajo
las condiciones que procedan en cada caso.

* Las cocheras, parques de vehículos y maquinaria.

Comprenderá asimismo las actividades clasificadas en la
C.N.A.E., y que requieren la Calificación de Uso Industrial para
su ubicación y que comprenden los sectores siguientes:

- * Sector 1: Energía y Agua
- * Sector 2: Extracción y transformación de Minerales no
Energéticos, en todas sus ramas.
- * Sector 3: Industria transformadora de metales.
Mecánica de Precisión
- * Sector 4: Otras industrias manufactureras.
- * Sector 5: Construcción.
- * Sector 6: Comercio, Restaurantes, Hostelería, Repara-
ciones. Las ramas correspondientes 620 y 670.

Se distinguen las siguientes categorías dentro de las
Actividades de Uso Industrial, sin perjuicio de ser asimilables a
otros usos (terciario, etc.), atendiendo a las molestias, nocivi-
dad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer
respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al
medio ambiente en general.

* Categoría Primera.

Comprende aquellas actividades que pueden llevarse a cabo
en contacto con la vivienda.

* Categoría Segunda.

Comprende aquellas actividades compatibles con las zonas
residenciales. Aquellas que por su tamaño, proceso productivo
y efectos producidos no suponen riesgos ni perjuicios al normal
desarrollo de la función residencial de la zona, y son desarro-
lladas en unidades edificatorias independientes.

* Categoría Tercera.

Comprende aquellas Actividades a localizar en zonas o
polígonos industriales, que no pueden ser consideradas de
Categoría 1.^a y 2.^a por incumplir alguno de los requisitos exigi-
dos, y las que, en general, aún con la adopción de medidas
correctoras, puedan ser incompatibles con el uso residencial al
ocasionar molestias relacionadas con su actividad productiva,
con la generación de tráfico, con sus demandas de aparca-
miento, con la carga y descarga, o con el almacenamiento que
de ella se deriva.

Las demandas potenciales de tráfico, carga descarga etc. serán
motivo suficiente para que una actividad pueda ser excluida de
Categoría 1.^a y 2.^a, pasando a incluirse en 3.^a Categoría.

* Categoría Cuarta.

Comprende aquellas Actividades de carácter especial que
por su peligrosidad, nocividad o insalubridad, por sus implica-
ciones sociales o medioambientales, o simplemente por su gran

izaera berezikoak diren eta bizitoki erabilerarako kalifikatu diren areetatik oso urrun koka daitezkeen jarduerak sartzen dira.

Jarduera bat maila jakin baten barruan sartzeko, jarraian zehrendatzen diren ondorioak baloratuko dira izaera orokorrean:

Eragozpenak:

Zarata egitea (norbere lokalaren kanpoaldean eta aldame-neko kaltetuenean).

Beroa sortzea.

Dardarak sortzea.

Hautsa sortzea.

Hondakin urak sortzea.

Industria hondakinak sortzea.

Merkantziaren karga eta deskarga kopurua.

Aparkaleku beharrak.

Ikus daitezkeen instalazioak edo biltegitratzeak.

Langileen pilaketa.

Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:

Gas kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak jaurtitzea.

Ondorio kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin urak sortzea.

Gai toxikoak manipulatzeko.

Erradiazioak sortzea.

Hondakin solido kutsagarri, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

Arriskugarritasuna:

Erregaiak, gai errekorak edo lehergaiak manipulatzeko.

Presio arriskutsuko ekoizpen prozesuak eta ontziak erabiltzea.

Erasotzaile kimikoak jario eta isurtzeko arriskua egotea.

Zarataren mugak kasu bakoitzean Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailburuordetzak edo organo eskudunak finkatuko ditu.

— 2.1. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Hirugarren sektoreko erabilerei industria erabilerarako zehaztu den maila zatiketa aplikatuko zaie, haien bateragarritasuna Ordenantza hauen 93 eta 96. artikuluen arabera zehaztuko delarik. Hirugarren sektoreko erabileretan ondoko sailkapena ezartzen da.

A. Hotel erabilera.

B. Merkataritza erabilera.

C. Bulego erabilera.

D. Aisia erabilera.

E. Erabilera sozio-kulturala.

F. Osasun eta laguntza erabilera.

G. Hirugarren sektoreko beste erabilerak.

A. Hotel erabileratzat ulertzen da etekin ekonomikoa atera nahian pertsonen ostatu ematea, edozein modalitatetan: Hotelak, hotel egoitzak, motelak, pentsioak eta apartahotelak.

demanda de suelo, exclusivamente podrán admitirse en emplazamientos muy alejados de áreas calificadas de Uso Residencial.

Para la adscripción de una Actividad a una Categoría determinada, se valorarán con carácter general los efectos numerados a continuación:

Molestias:

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

Producción de calor.

Producción de vibraciones.

Producción de polvo.

Producción de aguas residuales.

Producción de residuos industriales.

Volumen de cargas y descargas de mercancías.

Necesidades de aparcamiento.

Instalaciones o almacenamientos visibles.

Aglomeraciones de personal.

Nocividad e Insalubridad:

Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

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

Manipulación de materias tóxicas.

Producción de radiaciones.

Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

Peligrosidad.

Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.

Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

Los niveles de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco u Organismo Competente.

— 2.1. Usos Terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según los arts. 93 y 96 de estas ordenanzas. Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios.

A. Uso hotelero.

B. Uso comercial.

C. Uso de oficina.

D. Uso recreativo.

E. Uso socio-cultural.

F. Uso sanitario y asistencial.

G. Usos terciarios diversos.

A. Se entiende por Uso Hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, hoteles, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartahoteles.

Hotel erabilerarekin lotutako erabilera erantsi eta osagarrien artean etxebizitza lokal bat barne hartuko da hotel instalazio bakoitzeko. Ez, ordea, garaje erabilera, hori kasu bakoitzean espreski baimendu beharko baita.

B. Merkataritza erabilerak ondokoak izango dira: Jendurreko artikulu eta produktuen salmenta –handizkakoa nahiz txikizkakoa–, merkataritza biltegiak, ostalaritza negozioak –tabernak, kafetegiak, pub eta jatetxeak–, jendearentzako zerbitzuen eskaintza, hala nola, ile-apaindegiak, apaindegiak, tindategiak eta antzerakoak, eta dagozkien zerbitzu osagarriak. Halaber, merkataritza erabilerarekin lotutakotzat joko dira ondokoak: Bulegoak, aisiarako edo gastronomia elkarteak, jolas aretoak, lokal itxietan dauden kirol instalazioak, sendagile eta albaitarien kontsultategiak, hirugarren sektoreko beste erabilerak eta eskola, erakunde, zerbitzu publiko, osasun, laguntza, alor sozio-kultural, aisia eta titulartasun publiko edo pribatuko erlijio ekipamenduak. Horiek ezartzea baimentzen da merkataritza erabileretarako nagusiki bideratzen diren partzela eta lokaletan, haiek dituzten baldintza berdinekin eta gorabehera hori espreski zehaztu beharrik gabe.

Beren tipologia eta tamainarengatik oinezko eta ibilgailuen sarbideetan, aparkalekuen dotazio eta ezaugarrietan edo karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolaketan premia bereziak planteatzen dituzten merkataritza erabilerak edo antzerakoak ezartzeko berariazko baimena beharrezkoa izango da plangintza xehatuaren, eta honek, bestalde, aipatu eskariak era egokian bideratuko direla ziurtatu beharko du aurreko epigrafean mailetarako adierazi diren eskakizunekin bat etorritz.

Garaje erabilera espreski baztertzen da merkataritza erabileretatik, beraz, hori erabilera horietara zuzendutako lokaletan ezartzeko kasu bakoitzean plangintza xehatuaren berariazko baimena jaso beharko da. Era berean, Arau hauek indarrean sartzean garaje erabilera duten lokalek, Udalarari dagokion baimena eskatu beharko diote, honek ezartzen dituen baldintzekin.

C. Bulego erabilerak titulartasun pribatuko jardura administratiiboak barne hartzen ditu, adibidez, mota guztietako enpresen egoitza eta ordezkaritza administratiiboak, banku, burtsa eta aseguru bulegoak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, beren helburuengatik aipatu hauekiko bateragarriak eta antzerakoak diren kalkulu zentroak eta laborategiak, eta antzerako beste batzuk, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

D. Aisia erabilerak beren xedeengatik titulartasun pribatuko solas eta aisialdiko erkidego ekipamendutzat jo ezin daitezkeenak barne hartzen dituzte. Horien artean daude aisia eta gastronomia elkarteak, zinema eta antzokiak, dantzalekuak, jolas aretoak, kasinoak eta lokal itxietako kirol instalazioak –gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak–, aire zabaleko jolas eta kirol parkeak.

E. Erabilera sozio-kulturalen barruan sartzen dira erkidegoak kulturaren alorrean egiten dituen adierazpen ezberdinak, hala nola, argazki elkarteak, pintura eta eskultura areto eta tailerrak, museoak, etab.

F. Osasun eta laguntza alorreko erabilerak gaixoei tratamendua, ostatua ematea edo antzerako erabilerak barne hartzen dituzte, hau da, beren ezaugarriengatik erkidego ekipamendutzat jo ezin daitezkeenak. Horien artean ospitaleak, klinikak eta egoitza geriatrikoak eta sendagile eta albaitarien kontsultategiak daude.

Entre los usos anejos y auxiliares al Hotelero se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

B. **Los Usos Comerciales** comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor o al por menor–, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería –bares, cafeterías, pubs y restaurantes–, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes. **Asimismo, se considerarán asimilados a los Usos Comerciales las oficinas, las 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, de servicios públicos, sanitario, asistencia, 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.

La implantación de los Usos Comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías.

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales, el uso de Garaje, por lo que su implantación en los locales destinados a estos usos deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso, por el planeamiento pormenorizado. Asimismo, los locales que a la entrada en vigor de las presentes Normas tengan un uso de garaje, habrán de solicitar al Ayuntamiento la correspondiente autorización con los requisitos que, en su caso, este último establezca.

C. 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 resultan compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

D. **Los Usos Recreativos** comprenden diversas manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre de titularidad privada que, por sus fines, 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 los locales cerrados –gimnasios, piscinas y otros– los Parques Recreativos y Deportivos al aire libre.

E. Los Usos Socios Culturales comprenden las diferentes manifestaciones comunitarias de la cultura tales como sociedades fotográficas, salas y talleres de pinturas, escultura, museos, etc.

F. Los Usos Sanitarios y Asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

G. Hirugarren sektoreko beste erabilerek titulartasun pribatukoak diren eta beren ezaugarriengatik erkidego ekipamendutzat jo ezin daitezkeen jarduera sozio-politikoak, kulturalak, irakaskuntza alorrekoak eta antzerakoak barne hartzen dituzte. Horien artean, alderdi, elkarte edo sindikatuen egoitzak sartzen dira, baita erakusketa aretoak, akademia pribatuak eta bestelakoak ere.

3. Landa erabilerak.

Erabilera horiek guztiak barne hartzen dituzte beren helburu nagusizat lurraldearen ustiapen produktiboa dutenak. Honako mailak ezarri dira:

- A. Erauzketa erabilerak.
- B. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenaren erabilerak.
- C. Baso erabilerak.
- D. Ingurumen babeseko erabilerak.
- E. Aisialdi eta jolas erabilerak.

A. Erauzketa erabileren barruan harrobiak eta aire zaba-leko edo lurrazpiko meategiak ustiatzeko jarduerak eta dagoz-kien erabilera osagarriak sartzen dira. Horien barruan ez da sar-tuko zaindari edo jagolearen etxebizitza; honek mota horretako erabilerak ezartzeko eskatzen diren eskakizun orokorrak bete beharko ditu. Ez dira sartzen, era berean, hormigoia edo asfalto produktuak ekoizten dituzten zentralak, nahiz eta beren kokalekutzat hartu nahi dutenaren alboko harrobitik datozen aleak erabili —4. mailako industria erabilera—.

B. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenaren erabilerek ondokoak barne hartzen dituzte: Nekazaritza erabilerak (mota guztietako landareen laborantza eta ekoizpena, baso ustiapena izan ezik) eta abeltzaintza eta abere ekoizpenaren erabilerak (mota guztietako abereen hazkuntza eta zainketaekin lotuta dauden jarduerak), landa ingurunean ezarri behar direnak.

Horietan bi modalitate bereizten dira:

* Nekazaritza ustiapenerako erabilera arruntak. Horre-lakoak izango dira hein batean nahiz erabat profesionalizaturik dauden langileek garatutako ustiategiek indarrean dagoen lege-diak ezartzen dituen gutxieneko neurri produktiboak betetzen dituztenean. Egoera hori Administrazio eskudunak (Gipuzkoa-ko Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Depar-tamentua) egiaztatu beharko du hori ezartzeko lizentzia eskatu aurretik.

Horietan sartuko dira dagozkien erabilera osagarriak, ustia-tegiari dagozkion ibilgailu eta makinaren zaintza; bertako pro-dukturen biltegiatzea eta horien transformazioa, baldin eta transformazio hori hasieran egiteak ekoizpen prozesuan aban-taila ekonomikoak badakartza eta nekazaritza ustiapenean eskuratutako lehengaiekin bakarrak aritzea posible dela bermatzen bada. Nekazaritza intentsiboaren erabilera ere (barazkiak, jakiak eta negutegiak) hemen sartzen da.

* Profesionalizaturik ez dauden nekazaritza ustiapenaren erabilerak. Horien artean sartuko dira nekazaritza ustiapene-rako erabilera arrunt gisa jotzeko eskatzen diren baldintzak betetzen ez dituztenak. Erabilera osagarritzat soil-soilik lanabe-sak gordetzea hartuko da.

Abeltzaintza eta abereen ekoizpenerako erabileren artean, bestalde, ondoko aldaerak bereizten dira:

* Abeltzaintza estentsiboko erabilerak, hau da, ganadua espazio irekietan batez ere hazten duten ustiapenak, estabulazio jarraitukoak ez izatean, hondakin organikoak deusezteko insta-lazioen hornitutako eraikin itxien beharrik ez dutenak.

G. Los Usos Terciarios Diversos comprenden las activida-des sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titu-laridad privada, que por sus características no puedan conside-rarse como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

3. Usos Rurales.

Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se esta-blecen las siguientes categorías:

- A. Usos extractivos.
- B. Usos de Explotación Agropecuaria.
- C. Usos Forestales.
- D. Usos de Protección Ambiental
- E. Usos de Ocio y Esparcimiento

A. 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 del guarda o vigilante, la cual deberá cum-plimentar los requisitos generales exigidos para la implantación de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretenden situarse —uso industrial de categoría 4.^a—.

B. Los Usos de Explotación Agropecuaria comprenden los Usos Agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vege-tales con excepción de la explotación forestal) y los usos Ganaderos y de Producción Animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos modalidades:

* Los Usos de Explotación Agraria Comunes, que estarán constituidas por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnen los requisitos de dimensiones productivas mínimas exigidas por la legislación vigente. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la Administración Competente (Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa) previa-mente a la solicitud de licencia para su implantación.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación; el almacenamiento de los productos de la misma y su transformación en origen en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de pro-ducción y se garantice la dependencia exclusiva de las materias primas obtenidas en la explotación agrícola de la que forman parte, así mismo queda comprendido el uso de agricultura intensiva (hortalizas, víveres, e invernaderos).

* Los Usos de Explotación Agraria No Profesionalizados, entre los cuales se incluirán las Explotaciones Agrarias que no reúnen los requisitos exigidos para ser considerados como Usos de Explotación Agraria Comunes. Como uso auxiliar se consi-dera exclusivamente la guarda de aperos de labranza.

Entre los Usos Ganaderos y de Producción Animal Comu-nes se distinguen a su vez las siguientes variantes:

* Usos de Ganadería Extensiva constituidos por aquellas explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas dotadas de instalaciones de eliminación de residuos orgánicos.

* Abeltzaintzarako eta abereen ekoizpenerako erabilera intentsiboak, hau da, mota guztietako abereen hazkuntza intentsibora zuzendutako ustiategiak espazio itxietan. Horien artean «abeletxe» gisa hartuko dira beren neurri eta ezaugarriengatik eta usainak eta hondakin kutsagarriak sortzeagatik eragozpen nabariak sorrarazten dituztenak. Horretarako, lizentzia eskatu aurretik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamentuari txosten loteslea eskatu behar zaio eta Arau hauetako 104. artikuluan ezarritako baldintza bereziak bete beharko dira.

Jarduera lizentzia lortu behar duten instalatu berriak diren ustiategiek abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritakoa bete beharko dute. Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jardueren lizentzia lortzetik salbuetsitako jardueren zerrenda ezartzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jardueren lizentzia lortzetik salbuetsitako ustiategiek Dekretu honetan IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

Halaber, landa espazioetan garatzen den jardueren ekonomiako funtzio aniztasuna eta iraunkortasunaren alderdiak sartzeko xedearekin, landa garapenerako eta baliabideak kontserbatzeko politikari datzekien filosofian oinarritzen direnak, erabilera onargarritzat joko dira soil-soilik nekazaritza eta abeltzaintza alorrekoak direnen erabilera osagarriak, nekazaritza jardueren nagusiaren osagarri gisa ustiapenean bertan burutzen direnak, besteak beste:

* Ustiapenaren produktuen eraldaketa, zuzeneko salmenta eta dastatzea (landare kontserbak, marmelada eta konfiturak, sagardoa, gazta eta gainerako esnekiak, eskuz egindako hestebeteak ahatearen deribatuak, ezta ontziratzea eta bestelako erle produktuak, etab.).

* Herriko produktu tipikoen artisau tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi tradizionalaren labeak, etab.).

* Landa turismoa (nekazaritza ustialekuan ostatu turistikoaren zerbitzuak).

* Naturaren eta landa ingurunearen aisia, gozamen eta dibulgazioarekin lotutako jolas jarduerak (landa hipikak, haurrentzako parkeak, landare eta bertako animalia arrazen erakusketak, etnografia bildumak, etab.).

C. Baso erabilerekin baso guneak zuzenean ustiatuz zura eta beste hainbat produktu lortzera bideratutako jarduerak hartzen dituzte, baita bertako basoa sistema integratu gisa babestu, birsortu eta, baimenduta dagoeneraino, ustiatzekoak ere. Aurrekoen erabilera osagarriak ere bertan sartzen dira.

D. Ingurumen babeseko erabilera. Kontserbazio erabilera barne hartzen ditu: Egungo ezaugarriak eta egoera mantentzea, gizakiaren esku-hartzerik gabe edo soilik izaera zientifiko edo kulturalekoak, kasurik naturalizatuenetan, edo egungo erabilera jarraitzea eta gizakiak era aktiboan parte hartzea garapen iraunkorreko dinamika batean gainerako kasuetan; eta

Ingurumen hobekuntzako erabilera: Kultura motako tratamenduak, gune hori lehengo egoerara edo oreka egoera balioetsuagoetara bideratzeko. Hobekuntza honek forma desberdinak izan ditzake, unitateen kasuistika bereziaren arabera (mozketak selektiboak, kontrolatutako artzaintza, garbiketara, landaretza era selektiboan kentzea, izurri eta gaixotasunen tratamendua, etab.).

* Usos de Ganadería y de Producción Animal Intensivos, constituidos por las explotaciones destinadas a la cría intensiva de todo tipo de animales en espacios cerrados. Entre ellos se considerarán como «Granjas» aquellas que por su dimensión y características produzcan molestias significativas por emisión de olores y producción de residuos contaminantes. A tal efecto, para la implantación de este tipo de usos se solicitará informe vinculante al Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia, además del cumplimiento de los requisitos específicos determinados en el 104 de estas Normas.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

Así mismo, con la finalidad de integrar los aspectos de multifuncionalidad y sostenibilidad de la actividad económica que se desarrolla en los espacios rurales, basadas en la filosofía inherente a las políticas de desarrollo rural y de conservación de recursos se considerarán como usos admisibles las actividades complementarias a las puramente agrícolas y ganaderas realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria, incluyendo entre ellas:

* Transformación, venta directa y degustación de los productos de la explotación (elaboración de conservas vegetales, mermeladas y confituras, sidra, queso y demás productos lácteos, embutidos artesanales, derivados del pato, envasado de miel y otros productos apícolas, etc.

* Talleres artesanales de productos típicos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan tradicionales, etc.).

* Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria)

* Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.)

C. Los Usos Forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque así como las de preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, incluyendo la explotación del mismo dentro de los límites que dicho objetivo permita; se incluyen asimismo los usos auxiliares de los anteriores.

D. Usos de protección ambiental. Que incluye usos de conservación: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos; y

Usos de mejora ambiental: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

E. Aisialdi eta jolas erabilerak. Ondokoak barne hartzen dituzte:

Jolas estentsiboaren erabilera: Ingurune naturalaren aisia, turismo, hezkuntza edo interpretazio helburuekin erabiltzea, jarduera bigunetan oinarrituz, eta ekipamendu garrantzitsurik gabe: Ingurune fisikoan eragin handirik ez duten ibilaldiak eta behaketa, oinezkoen joan-etorri soila barne. Horrek ez du eskatzen inolako azpiegitura edo egokitzapenik, mendi ibilaldi, behatoki eta abarretarako bidexkak hobetzeko eta zaintzeko lan txikiak izan ezik, paisaiarekiko artatsuak eta bertan integratuak egoten direla esan ohi baita.

Jolas intentsiboaren erabilera: Ingurune naturala aisia, turismo, hezkuntza edota interpretazio helburuetarako erabiltzea, aisia edota harrera ekipamenduetan oinarrituz, espazio mugatu bat hainbat jolas jardueretarako egokitu behar bada ere: Kanpinak, aparkalekuak, mahai, banku, barbakoa, osasun zerbitzu instalazioak, haur jolasak, paperontziak, zabor erreto-kiak edo zerbitzu eraikinen bat. Halaber, erabilera horretan sartuta daude golf zelaiaren erabilera, motordun ibilgailuen zirkulazioarekin lotutako jarduerak, bai bereziki egokitutako zirkuituetan bai interes orokorreko bideetan, antolatutako jardueretan nahiz jarduera libreetan. Erabilera hori soil-soilik erabiltzaritasun publikoaren edo interes sozialaren irizpideetan oinarrituta baimenduko da.

Ehiza eta arrantza jarduerak: Ehiza eta arrantza praktikak, horiek arautzen dituzten araudi nazional edo autonomikoaren barruan. Halaber, lurraldea kudeatzen saiatu behar da ondoko jardueren ondorioetarako: Ehiza eta arrantza esparruak, erreserbak, etab.

4. Komunikazio erabilerak.

Komunikazio erabileretan ondoko mailak ezarri dira:

- * Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera.
- * Aparkaleku erabilera.
- * Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.
- * Bizikleta bidearen erabilera (Bidegorria).
- * Garaje erabilera.
- * Trenbide erabilera.

Ibilgailuen zirkulaziorako erabilerak, aparkalekuak, oinezkoen zirkulazioa eta bizikleta bideak oinarritzko zerbitzu erabilerak izango dira eta erabilera globaleko gune guztietan zuzenean baimenduta egongo dira hori espreski adierazteko beharrik gabe. Hiriarteko errepideek, hiri sareko bideek, landa bide eta pisten sare nagusiak, espaloiek, koexistenzia bideek eta bidegorriek dute izaera hori.

Aparkaleku gisa ulertzen da ibilgailuak aire zabalean eta jabari publiko edo pribatuko espazioetan aparkatzea.

Garaje gisa ulertzen da ibilgailuak espazio estali eta itxietan gordetzea, eta oro har, I.G.O.K.A. jardueratzat jotzen da.

Garaje erabileraren barruan erabilera pribatuko garajeak eta erabilera publikoko garajeak bereizten dira. Erabilera pribatuko garajetzat joko dira beren titularrek bakarrik edo beraiek zuzenean baimendutako beste pertsona batzuek erabiltzen dituztenean, jabetza pribatukoak nahiz emakida araubideko titulartasun publikokoak direnak; eta erabilera publikoko garajetzat joko dira jendeak sarrera libreko baldintzetan doan nahiz diru truke erabiltzen dituenak.

E. Usos de ocio y esparcimiento. Incluye:

Uso de recreo extensivo: Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: Excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

Uso de recreo intensivo: Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: Campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, pape-leras, crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso como los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizadas o por libre. Este uso se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social.

Actividades cinegéticas y piscícolas: Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación, nacional o autonómica, que las regulan. Deberá asimismo procurarse la gestión del territorio a los efectos de estas actividades: Cotos, reservas, etc.

4. Usos de Comunicaciones.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Comunicaciones:

- * Uso de Circulación Rodada.
- * Uso de Aparcamiento.
- * Uso de Circulación Peatonal.
- * Uso de Carril-Bici (Bidegorri).
- * Uso de Garaje.
- * Uso Ferroviario.

Los usos de Circulación Rodada, Aparcamiento, Circulación Peatonal, y Carril-Bici tendrán en todo caso el carácter de Usos de Servicios Básicos y se considerarán directamente autorizados en la totalidad de las Zonas de Uso Global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. Se atribuye a las carreteras interurbanas, vías de la red urbana, a la red principal de caminos y pistas rurales, aceras, viales de coexistencia y bidegorris.

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 y tienen consideración de Actividad M.I.N.P., los garajes colectivos.

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 titulares, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa, bien sean de propiedad privada bien de titularidad pública en régimen de concesión; y como de Garajes de uso público aquellos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Erabilera horrek dagozkien erabilera osagarriak ere biltzen ditu, esaterako, higiene zerbitzuak, instalazioen gelak eta abar. Horietatik kanpo geratzen dira, hala ere, zerbitzu guneak, irabazi asmoko ibilgailuen ikuztegiak eta konponketa tailerrak.

Garaje erabilaren ezarpena lurzati eraikigarri bakoitzera-ko era berezian arautu beharko du plangintza xehatuak.

Trenbide erabilera trenbideak eta geltokiko bidea, eta honen erabilera osagarriak barne hartzen ditu. Horien artean aldiz, tren materialak konpontzeko tailerren erabilera era espezifikoak arautuko da, industria jarduera gisa.

5. Espazio libreen erabilera.

* Hiriko espazio libreen erabilera.

Espazio libreen erabilera sarrera librearen duten eta jabari publikoak diren espazioetan ematen dena da, baldin eta espazio horiek Komunikazio edo Hiri zerbitzuen azpiegiturak ezartzen uzten ez badira, non eraikuntzak, salbuespenak salbuespen, baztertzen diren.

Horien artean ondokoak aipatu behar dira: Plazak, lorategiak eta hiri parkeak; hondakin lekuak edo eraikuntzak eta azpiegiturak babestekoak eraikigarriak ez diren hiri edo landa eremuetan; landa ingurunean jolas eta aisiarako bideratu diren eta jabari publikoak diren lursailak eta ibai ubide publikoak.

Espazio libreen erabilera mantentze-erabilera osagarriak –makinen, lanabesen, materialen eta antzekoen zaintza– eta erabiltzaileentzako beharrezko zerbitzuak –komun publikoak eta antzekoak– barne hartuko ditu.

Nolanahi ere, espazio libreen erabilera oinarritzko zerbitzu erabilera izango da eta erabilera globaleko guneetan zuzenean baimenduta dagoela ulertuko da, hori espreski adierazteko beharrik gabe.

6. Erkidego ekipamenduaren erabilera.

Erkidego ekipamenduaren erabilera entitate publiko nahiz pribatuek biztanleen zerbitzurako burututako jarduerak biltzen dituzte. Zentzu horretan, jarduerak biztanleriari eskaintzen dion zerbitzua oinarritzko zerbitzu erabilera den baloratu ondoren, Udalak aukera izango du entitate pribatu batek burututako jarduera ekipamendu komunitario gisa kalifikatzeko. Bestela, jarduera hori hirugarren sektoreko erabileratzat joko da. Honako mailak ezarri dira:

Erkidego ekipamenduaren erabilera:

- A. Eskola ekipamenduaren erabilera.
- B. Kirol ekipamenduaren erabilera.
- C. Administrazio eta erakundearen ekipamendu publikoaren erabilera.
- D. Osasun ekipamenduaren erabilera.
- E. Ekipamendu sozio-kulturalaren erabilera.
- F. Aisialdi ekipamenduaren erabilera.
- G. Erlijio ekipamenduaren erabilera.
- H. Zerbitzu publikoen ekipamenduaren erabilera.

A. Eskola ekipamenduaren erabilera irakaskuntza bere modalitate guztietan hartzen du, –egoitza unibertsitarioak eta ikasle egoitza nagusiak– baita ofizialki tipifikatuak izan diren eta izan ez diren beste batzuk ere –tailer eskolak–, titulartasun publiko nahiz pribatuak, dagozkien erabilera osagarriak barne.

Este uso comprende, asimismo, los usos auxiliares correspondientes, como los de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones y otros. Se consideran, sin embargo, excluidos los usos de estación de servicio, lavado de vehículos con afán lucrativo y taller de reparación de los mismos.

La implantación del Uso de Garaje deberá ser regulada de manera particularizada para cada parcela edificable por el planeamiento pormenorizado.

El Uso Ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación y los usos auxiliares de este último. Entre ellos, sin embargo, el uso de talleres de reparación del material ferroviario será objeto de regulación específica, como actividad industrial.

5. Usos de Espacios Libres.

* Uso de Espacios Libres Urbanos.

El Uso de Espacios Libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, no destinados a la implantación de infraestructuras de Comunicaciones o Servicios Urbanos, en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios.

Entre ellos procede señalar el propio de las plazas, jardines y Parques urbanos; el de los espacios residuales o de protección de construcciones e infraestructuras en el ámbito urbano o rural no edificables; el de los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión en el medio rural y el de los cauces fluviales públicos.

El Uso de Espacios Libres incluirá los usos auxiliares de mantenimiento –guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares– y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares–, necesarios.

El Uso de Espacios Libres 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.

6. Usos de Equipamiento Comunitario.

Los Usos de Equipamiento Comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas 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 de Uso de Servicio Básico al conjunto de la población. En caso contrario, la actividad se tipificará como Uso Terciario. Se establecen las siguientes categorías de

Usos de Equipamiento Comunitario:

- A. Uso de Equipamiento Docente.
- B. Uso de Equipamiento Deportivo.
- C. Uso de Equipamiento administrativo e institucional público.
- D. Uso de Equipamiento Sanitario.
- E. Uso de Equipamiento Sociocultural.
- F. Uso de Equipamiento Recreativo.
- G. Uso de Equipamiento Religioso.
- H. Uso de Equipamiento de Servicios Públicos.

A. El Uso de Equipamiento Docente comprenden la enseñanza, en todas sus modalidades, incluidos las Residencias Universitarias y Colegios Mayores– y otras tipificadas o no de forma oficial como escuelas-taller diversas–, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.

B. Kirol ekipamenduaren erabilerak modalitate guztietako kirol praktika eta kultura fisikoa, horien irakaskuntza erai-kinen barruan nahiz horretarako espreski egokitutako espazioetan, eta dagozkien erabilera erantsiak biltzen ditu.

C. Administrazio eta erakundeen ekipamendu publikoaren erabilerak izaera publikoko erakunde eta administrazio erabilerak biltzen ditu, beti ere horien ezarpena nagusiki beste erabilera batzuetarako utzi den lurzatietan edo horien inguruetan bateragarria gertatzen denean. Horien artean polizia komisaldegia, postetxeak, udal bulegoak eta beste hainbat administrazioakoak sartzen dira, beste erabilera batzuen ondoan edo hurbil egoteak funtzio bateraezinak ez dakartzanean; horiei dagozkien erabilera osagarri guztiak ere hemen biltzen dira.

D. Osasun eta laguntza alorreko ekipamenduaren erabilerak gaixoei ospitale, anbulategi, klinika, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatua ematea biltzen du, baita babesik gabeko biztanle sektoreei jubilatutako etxe, zaharren egoitza, pasadizokoen etxe eta abarretan ostatu eta laguntza ematea ere.

E. Ekipamendu sozio-kulturalaren erabilerak kultur sustapen edo sormen artistikorako jarduerak biltzen ditu, hau da, liburutegietan, museoetan, erakusketa, hitzaldi edo biltzar aretoetan, musika auditorioetan eta abarretan egindakoa.

F. Aisialdi ekipamenduaren erabilerak antzokiak, zinema, jolas parkeak eta bestelako aisialdi erabilerak barne hartzen ditu.

G. Erlijio ekipamenduaren erabilerak eliza, ermita, kapera eta erlijio katolikoko parroquia zentroetan garatzen diren gurtza edo erlijio heziketarako jarduerak eta baimendutako beste erlijio batzuetako zentroetan gara litezkeenak, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

H. Zerbitzu publikoen ekipamenduaren erabilerak aurreko mailetan jaso ez diren eta, izaera administratibo soilekoak ez izanik ere, biztanleriaren zerbitzura dauden erabilerak biltzen ditu, esaterako, suhiltzaileak, polizia, posta, hilerriak, aterpe-txeak, turismo-kanpamenduak eta abar –baita horien erabilera osagarriak ere–, beti ere Herri Administrazioaren organismo ezberdinek garatzen dituztenean, eta beren ezaugarri funtzionalak direla-eta beste erabilera batzuetarako utzi diren partzeletatik hurbil ezartzeak bateraezinak egin eta kasu bakoitzean erregulazio berezia eskatzen duenean.

Erkidego ekipamenduaren erabilerak, hau da, etxebizitza, industria eta hirugarren sektoreko erabilerak nagusi diren erabilera globaleko guneetarako indarrean dagoen plangintza erregelamenduak nahitaezko zuzkidura gisa zehaztu dituenak, oinarritzko zerbitzu erabileratzat hartuko dira izaera orokorrez eta aipatu diren gune guztietan –nahiz eta plangintza partzialik ez izan–, eta, beraz, plangintzak horiek espreski baimentzea ez da beharrezkoa izango.

Horien artean, ez dira inola ere kontuan hartuko zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak, –horien ezarpena kasu bakoitzean baimendu beharko baitu espreski plangintzak–, industria erabileretarako nagusiki uzten diren guneetan onargarriak diren modalitateetan izan ezik.

B. El Uso de Equipamiento Deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos anejos correspondientes.

C. El Uso de Equipamiento Administrativo e Institucional Público, comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público cuya implantación resulte compatible en parcelas destinadas de manera predominante a otros usos o en su proximidad. Entre ellos se considerarán las Comisarías de Policía Municipal, las Oficinas de Correos, Oficinas Municipales y de otras Administraciones (A.P.P.) que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

D. El Uso de Equipamiento Sanitario y Asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en Hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, así como los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los Hogares de Jubilados o las Residencias de Ancianos, Hogar del Transeúnte, etc.

E. 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.

F. El Uso de Equipamiento Recreativo comprende los teatros, cines, los parques recreativos, y otros usos recreativos.

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

H. El Uso de Equipamiento de Servicios Públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores categorías, de carácter diverso y no específicamente administrativo, 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 la proximidad de parcelas destinadas a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

Los Usos de Equipamiento Comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las Zonas de Uso Global cuyos usos predominantes sean Residenciales, Industriales o Terciarios, se considerarán con carácter general en todas las Zonas citadas –aún cuando los mismos no sean objeto de planeamiento parcial– como Usos de Servicio Básicos, por lo que no será necesaria su autorización expresa por el planeamiento.

Entre ellos no se considerarán en ningún caso los Usos de Equipamiento de Servicios Públicos, cuya implantación, salvo en aquellas modalidades asimilables a los Usos Industriales en las Zonas destinadas de manera predominante a este último tipo de usos –deberá, por el contrario, autorizarse en cada caso de manera expresa por el planeamiento.

7. Zerbitzuen azpiegituren erabilerak.

Zerbitzuen azpiegituren erabileretan ondoko mailak ezarri dira:

- A. Ur hornidurarako azpiegituren erabilera.
- B. Estolderia eta hondakin uren arazketarako azpiegituren erabilera.
- C. Argindarraren hornidura eta banaketarako azpiegituren erabilera.
- D. Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilera.
- E. Telefonía eta Telekomunikazioetarako azpiegituren erabilera.

A. Ur hornidurarako azpiegituren erabilerak bilketak, araztegiak, hornidurarako arteria handiak, biltegiak eta banaketa biltegiak, eta ponpaketa eta kloratze estazioak bilduko ditu, baita horien erabilera osagarriak eta banaketa sareak ere.

B. Estolderia eta hondakin uren arazketarako azpiegituren erabilerak aurretratamendu eta tratamendu estazioak barne hartzen ditu (U.Z.A. izenekoak), baita kolektore handiak, ponpaketa estazioak eta estolderia sareak ere.

C. Argindarraren hornidurarako azpiegituren erabilerak banaketa estazio eta azpiestazioak (B.T.E-ak), transformazio zentroak (T.Z.-ak), hornidura eta banaketarako airetik eta lur azpitik doazen sareak, alta eta bajako sarea (30 eta 13,2 kv.), zentral hidroelektrikoak, zentral termikoa eta argiteria publiko-rako sarea biltzen ditu.

D. Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilerak, zuzenean publikoari oro har eskaintzen zaion zerbitzuan garatzen diren gasbide eta gas banaketarako sareak bilduko ditu, baita ekoizpen, tratamendu eta biltegiatzeko instalazio erantsiak ere. Maila horretan sartzen dira, halaber, erabiltzaile zuzenek dituzten erregaien biltegiak, horien artean «petroliotik eratorritako produktu astunen biltegiak» –gasolioa edo fuel oilioa– eta «gas likidotuenak» bereizten direlarik.

Mota guztietako erregaiak ekoiztu edo biltzen dituzten instalazioak, edozein modalitatetan salmentara bideratzen direnean, industria erabileratzat joko dira ondorio guztietarako.

Mota guztietako banaketa sareak –ura, saneamendua, argindarra, telefonía, gasa eta abar–, ur hornidurarako do hondakin urak bideratzeko ponpaketa estazioak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak eta petroliotik eratorritako produktuen –erabiltzaileari zuzenean zerbitzatutako gasolioaren edo fuel oilioaren– biltegiak oinarritzko zerbitzu erabileratzat joko dira eta erabilera globaleko gune guztietan egongo dira baimenduta, gorabehera hori espreski zehaztea beharrezkoa izan gabe. Erabiltzaileari zuzeneko zerbitzuan iristen zaizkion gas erregai likidotuen biltegiak, aldiz, espreski plangintzaren baimena jaso beharko dute.

E. Telefonía eta telekomunikazioetarako azpiegituren erabilerak zentral telefonikoak, irrati eta telebista instalazioak eta ekoizpen zentroak, era guztietako antenak, eta dagozkien erabilera osagarriak eta era guztietako sareak barne hartzen ditu. Telefonía mugikorreko antenak ezingo dira egoitza izaera duten lurzoruetan ezarri. Era berean, mota honetako azpiegituren sareak lurrazpikoak izan beharko dira egoitza edo hirugarren sektoreko erabilera duten esparru guztietan.

7. Usos de Infraestructuras de Servicios.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Infraestructuras de Servicios:

- A. Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.
- B. Uso de Infraestructuras de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
- C. Uso de Infraestructuras de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.
- D. Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Combustibles.
- E. Uso de Infraestructuras de Telefonía y Telecomunicaciones.

A. El Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua comprenderá las captaciones, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, estaciones de bombeo y clonado así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

B. El Uso de Infraestructuras de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales comprende las estaciones de pretratamiento y tratamiento (E.D.A.R.), los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las redes de alcantarillado.

C. El Uso de Infraestructuras de Suministro Eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución (E.T.D.) y los centros de transformación (C.T.) y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, la urbana de alta y baja (30 y 13,2 kv.), las centrales hidroeléctricas, la central térmica y la red de alumbrado público.

D. El Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Combustibles comprenderá los gasoductos, Estaciones de Regulación y las redes de distribución de gas de servicio directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se consideran incluidos en esta categoría de usos 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 de servicio directo al usuario deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

E. El Uso de Infraestructuras de Telefonía y Telecomunicación comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V. las antenas de todo tipo, así como los usos auxiliares correspondientes, y las redes correspondientes de todo tipo. Las antenas de telefonía móvil no podrán establecerse en suelos residenciales. Asimismo, las redes de este tipo de infraestructura habrán de ser subterráneas en todos aquellos ámbitos de uso residencial o terciario.

Zentral telefonikoak eta irrati eta telebista instalazioak eta ekoizpen zentroak merkataritza eta bulego erabileren barruan sartuko dira.

10. Artikulua. Kalifikazio globalaren sistematizazioa.

- A. Bizitoki erabilerarako guneak:
 - A.1. Bizitoki gune arruntak.
 - A.2. Dentsitate txikiko bizitoki guneak.
- B. Jarduera ekonomikoan erabileretarako guneak.
 - B.1. Industria gune arrunta.
 - B.2. Hirugarren sektoreko erabileretarako guneak.
- C. Landa gunea.
 - C.1. Babes bereziko guneak.
 - C.2. Ingurumen hobekuntzako guneak.
 - C.2.1. Ibaiertzeko landaretza degradatua
 - C.2.2. Hasierako fasean edo fase degradatuan dauden hostozabalen basoak.
 - C.2.3. Degradatutako espazioak.
 - C.3. Basoak.
 - C.4. Nekazaritza eta abeltzaintza gunea eta landazabala.
 - C.4.1. Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza Gunea eta Landazabala.
 - C.4.2. Trantsiziozko landa paisaiaren Nekazaritza eta Abeltzaintza Gunea eta Landazabala.
 - C.5. Azaleko uren babesa.
 - C.6. Gainjarritako baldintzatzaileak.
 - C.6.1. Area higagarriak.
 - C.6.2. Urpean gera daitezkeen areak
- D. Komunikazio sistemak.
 - D.1. Bide sareak.
 - D.1.1. Probintzia bideak.
 - D.1.2. Herri bideak.
 - D.1.3. Hiri bideak.
 - D.1.4. Bidegorria.
 - D.2. Trenbide sareak.
- E. Espazio libreen sistemak.
 - E.1. Hiriko espazio libreak.
 - E.2. Ibai ubideak - errekatxoak.
- F. Erkidego ekipamenduaren guneak.
 - F.1. Zehaztu gabeko ekipamenduaren guneak.
 - F.2. Eskola ekipamenduaren guneak.
 - F.3. Kirol ekipamenduaren guneak.
 - F.4. Administrazio eta erakundearen ekipamendu publikoaren guneak.
 - F.5. Osasun eta laguntza ekipamenduaren guneak.
 - F.6. Ekipamendu sozio-kulturalaren eta aisialdi alorreko guneak.
 - F.7. Erljio ekipamenduaren guneak.
 - F.8. Zerbitzu publikoen ekipamenduaren guneak.

Las centrales telefónicas y las emisoras y centros de producción de radio y T.V. se considerarán asimilados a los usos Comerciales y de Oficinas.

Artículo 10. Sistematización de la Calificación Global.

- A. Zonas de Uso Residencial.
 - A.1. Zonas Residenciales Comunes.
 - A.2. Zonas Residenciales de Baja Densidad.
- B. Zonas de Uso para Actividades Económicas.
 - B.1. Zona Industrial Común.
 - B.2. Zonas de Usos Terciarios.
- C. Zona Rural.
 - C.1. Zonas de Especial Protección.
 - C.2. Zonas de Mejora Ambiental.
 - C.2.1. Vegetación de Ribera Degradada
 - C.2.2. Bosques de Frondosas en fase juvenil o degradada.
 - C.2.3. Espacios degradados.
 - C.3. Zona Forestal.
 - C.4. Zona Agroganadera y de Campiña.
 - C.4.1. Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico.
 - C.4.2. Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición.
 - C.5. Protección de Aguas Superficiales.
 - C.6. Condicionantes superpuestos.
 - C.6.1. Áreas Erosinables.
 - C.6.2. Áreas Inundables.
- D. Sistemas de Comunicaciones.
 - D.1. Redes Viarias.
 - D.1.1. Viario Provincial.
 - D.1.2. Viario Local.
 - D.1.3. Vías urbanas.
 - D.1.4. Bidegorri.
 - D.2. Redes Ferroviarias.
- E. Sistemas de Espacios Libres.
 - E.1. Espacios Libres Urbanos.
 - E.2. Cauces Fluviales - Regatas.
- F. Zonas de Equipamiento Comunitario
 - F.1. Zonas de equipamiento No Determinado.
 - F.2. Zonas de equipamiento Docente.
 - F.3. Zonas de equipamiento Deportivo.
 - F.4. Zonas de equipamiento Administrativo e Institucional Público.
 - F.5. Zonas de equipamiento Sanitario y Asistencia.
 - F.6. Zonas de equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
 - F.7. Zonas de equipamiento Religioso.
 - F.8. Zonas de equipamiento de Servicios Públicos.

— G. Zerbitzuen azpiegituren guneak.

G.1. Ur horniduraren azpiegituraren erabileraren guneak.

G.2. Estolderia eta hondakin uren arazketarako azpiegituren erabileraren guneak.

G.3. Argindarraren hornidura azpiegituren erabileraren guneak.

G.4. Telekomunikazio eta seinaleztapenen azpiegituren erabileraren guneak.

G.4.1. Telekomunikazioak.

G.5. Gas horniduraren eta banaketaren azpiegituraren erabileraren guneak.

11. Artikulua. Eraikuntza eta erabileraren araubide orokorra erabilera globaleko guneetarako.

A. BIZITOKI ERABILERA DUTEN GUNEAK

— A.1. BIZITOKI ERABILERARAKO GUNE ARRUNTAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

Eraikuntza dentsitate ertain edo handiko guneak, bloke nahiz dorre itxurako bizitoki eraikinez eratuak, antolamendu irekian edo etxadi gisa.

Hiri area bakoitzerako Arau partikularrek, edo garapen plangintzak, kasu bakoitzean hirugarren sektoreko erabileretarako soilik diren lurzatiek antolamendua arautuko dute.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Etxebizitza.

Baimendutako erabilerak:

- * Bizitoki kolektiboa.
- * Industria erabilerak: 1. maila soil-soilik.
- * Hirugarren sektorekoak: Bulegoak, hotelak, bizitoki erabilerarekin bateragarriak diren merkataritza erabilerak, hirugarren sektoreko hainbat erabilera eta osasun eta laguntza erabilerak bezalako modalitateak.
- * Garajea: Ahal bada sestra azpian, soil-soilik erabilera pribaturako.

* Erkidego ekipamendua: Bizitoki erabileretik hurbil egon eta mugakide izan dadin ezarriko den moduarekin bateragarriak diren modalitateetan.

Debekatutako erabilerak:

- * Industria erabilerak: Baimendu gabeko modalitateetan.
- * Hirugarren sektorekoak: Baimendu gabeko modalitateetan.
- * Erkidego ekipamendua: Bizitoki erabilerarekin bateraezina diren modalitateetan.

— G. Zonas de Infraestructuras de Servicios.

G.1. Zonas de Uso de Infraestructura de Abastecimiento de Agua.

G.2. Zonas de Uso de Infraestructura de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

G.3. Zonas de Uso de Infraestructura de Suministro Eléctrico.

G.4. Zonas de Uso de Infraestructura de Telecomunicaciones y Señalizaciones.

G.4.1. Telecomunicaciones.

G.5. Zonas de Uso de Infraestructura de Abastecimiento y Distribución de Gas.

Artículo 11. Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global.

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

— A.1. ZONAS DE USO RESIDENCIAL COMÚN.

Régimen General de Edificación.

Zonas de densidad edificatoria Media o Alta, configuradas por edificación residencial en bloque o torre, en disposición abierta o en manzana.

Las Normas particulares para cada A.U., o el planeamiento de desarrollo, regularán la disposición de parcelas exclusivas para Usos Terciarios en su caso.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Vivienda.

Usos autorizados:

- * Residencia colectiva.
- * Industriales: 1.º categoría exclusivamente.
- * Terciarios: En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales compatibles con el uso residencial, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

* **Garaje: Preferentemente bajo rasante, exclusivamente de uso privado.**

* Equipamiento comunitario: En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

Usos prohibidos:

- * Industriales: En sus modalidades no autorizadas.
- * Terciarios: En sus modalidades no autorizadas.

* Equipamiento Comunitario: En sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.

— A.2. DENTSITATE TXIKIKO BIZITOKI GUNEAK.

Hiri lurzoruan zehazki mugatutako guneak, oro har familia bakarreko edo bi familiako tipologia izango dutenak. Eraikuntzaren itxura Xehetasun Azterlanen eta partzelei buruzko ordenantzen bidez arautuko da.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Etxebizitza.

Baimendutako erabilerak:

- * Erkidego bizitokia. Industria erabilerak (1. maila, artisauek tailerraren izaerarekin).
- * Hirugarren sektorekoak. Familia izaerako baratzea eta abere erabilera arruntak.
- * Garajea.
- * Erkidego ekipamendua.
- * Gas likidotuen biltegiak.

Debekatutako erabilerak:

- * Industria erabilerak (espreski baimendu ez diren mailetan).
- * Industria erabilerak (espreski baimendu ez diren mailetan).

B. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ERABILEREN GUNEAK

— B.1. INDUSTRIA GUNE ARRUNTA.

Partzela isolatuez osatutako guneak dira, industria erabilera espezifikoko eta berezietara bideratuta daudenak. Banan-banan eta zehatz-mehatz definituko dira area bakoitzerako.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Industria erabilera (2 eta 3. mailak) (4.a kendu egin da area bakoitzean ezartzen diren berezitasunen arabera).

Baimendutako erabilerak:

- * Merkataritza erabilerak (modalitate hauek bakarrik: Ostalaritza, merkataritza biltegiak eta merkataritza gune handiak eta produktu industrialak merkaturatzen dituzten txikizkako saltokiak).
- * Mugarik gabeko hirugarren sektoreko erabilerak, araudi xehatuak adierazten duenean, jarduera ekonomiko eta merkataritza ekipamenduen jardueretarako lurzoru publikoak sortzeko LAPeen ezarritako mugekin.
- * Bulegoak.
- * Garajeak.
- * Erkidego ekipamendua (kirol, erakunde eta zerbitzu publiko eta osasun laguntza zerbitzuen alorretan).
- * Zerbitzu azpiegiturak
- * 4. mailako industria erabilerak Araudi Xehatuak ezartzen dituen lekuetan.

— A.2. ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD.

Zonas concretamente delimitadas en el Suelo Urbano que responderán en general a una tipología unifamiliar o bifamiliar. Se regulará la forma de la edificación a través de Estudios de Detalle y las ordenanzas de parcela.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Vivienda.

Usos autorizados:

- * Residencia Comunitaria. Industriales (categoría 1.ª con carácter de taller artesanal).
- * Terciarios. Huerta y Usos Pecuarios Comunes de carácter familiar.
- * Garaje.
- * Equipamiento Comunitario.
- * Depósitos de Gases Licuados.

Usos prohibidos:

- * Industriales (en sus categorías no autorizadas expresamente).
- * Rurales (en sus categorías no autorizadas expresamente).

B. ZONAS DE USO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS

— B.1. ZONA INDUSTRIAL COMÚN.

Zonas constituidas por parcelas aisladas de tipologías diversas, que se destinan a Usos Industriales específicos y singularizados, que se definirán de manera particularizada y pormenorizada para cada Área.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Industrial (categorías 2.ª y 3.ª) (Eliminado «4.ª») de acuerdo con las especificaciones que se determinen en cada área.

Usos autorizados:

- * Usos Comerciales (exclusivamente en las modalidades de hostelería, almacenes comerciales y grandes superficies y comercios al por menor que comercialicen productos industriales).
- * Usos Terciarios sin restricciones allí donde la normativa pormenorizada lo determine, con las limitaciones establecidas en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales
- * Oficinas.
- * Garajes.
- * Equipamiento Comunitario (en las divisiones de deportivo, institucional y servicios públicos y sanitario asistencial).
- * Infraestructuras de Servicios
- * Usos Industriales de 4.ª Categoría donde la Normativa Pormenorizada lo determine.

Debekatutako erabilerak:

- * Bizitoki erabilerak (espreski baimendutakoak izan ezik).
- * Landa erabilerak.
- * Erkidego ekipamendua (espreski baimentzen ez direnak).

— B.2. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETA-RAKO GUNEA.

Tipologia anitzeko (blokean edo etxadi gisa) eraikuntza isolatu edo atxikia, antolamenduaren proiektu berezi baten bidez arautua.

Erabilera araubide orokorra:

Berezko erabilera:

- * Oro har hirugarren sektoreko erabilerak (maila guztietan, jarduera ekonomiko eta merkataritza ekipamenduen jardueretarako lurzoru publikoa sortzeko LAPeen ezarritako mugekin).

Baimendutako erabilerak:

- * Industrial, 1 eta 2. mailan eta Arau hauetan eta area bakoitzaren Araudi Xehatuan zehaztutako mugekin.
- * Erkidego bizitokia.
- * Garajeak.
- * Erkidego ekipamendua (bateragarriak diren mailetan).

Debekatutako erabilerak:

- * Etxebizitza. (Espreski baimendu direnak izan ezik).
- * Industriak (espreski definitu ez diren mailetan).
- * Landa erabilerak.

C. LANDA GUNEA

— C.1. BABES BEREZIKO GUNEA.

Kategoria honetan sartzen dira, interes ekologiko eta paisajistiko handiena duten lurzoruak, hoberen kontserbatutako bertako basoak, heldutasun eta kontserbazio egoera desberdinetan dauden bertako hostozabalen zuhaitziak barne, eta adierazgarrienak diren gainerako ekosistema bereziak.

Erabilera araubidea:

Berezko erabilerak:

Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

Baimendu daitezkeen erabilerak:

Abelazkuntza estentsiboko jarduerak eta basoari dagozkionak onartzen dira, bi baldintzekin: Ezin diete babestutako elementuei eragozpenik sortu eta horiekin bateragarriak izan behar dira.

Egun dauden azpiegiturak beren gaurko baldintzetan finkatzen dira.

Usos prohibidos:

- * Residenciales (excepto las autorizadas de forma expresa).
- * Rurales.
- * Equipamiento Comunitario (los que expresamente no se autorizan).

— B.2. ZONAS DE USOS TERCIARIOS.

Edificación aislada o adosada con tipología diversa (en bloque o manzana), regulada a través de un proyecto de ordenación específico

Régimen General de Uso:

Uso característico:

- * Usos Terciarios en general (en todas las categorías, con las limitaciones establecidas en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales).

Usos autorizados:

- * Industrial en 1.ª y 2.ª categoría y con las limitaciones especificadas por estas Normas y la normativa pormenorizada de cada Área.
- * Residencia Comunitaria.
- * Garajes.
- * Equipamiento Comunitario (en sus categorías compatibles).

Usos prohibidos:

- * Vivienda. (Excepto los autorizados de forma expresa)
- * Industrias (en las categorías no definidas expresamente).
- * Rurales.

C. ZONAS RURALES

— C.1. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Pertenecen a esta categoría, los suelos de mayor interés ecológico y paisajístico, los bosques autóctonos mejor conservados, incluyendo los bosquetes de frondosa autóctona en distintos estadios de madurez o de conservación y los restos de ecosistemas singulares más representativos.

Régimen de uso:

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema.

Usos autorizables:

Se admiten las actividades ganaderas extensivas y las forestales, condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los mismos.

Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones.

Debekatutako erabilerak:

Bereziki debekatuta daude eraikuntza erabilerak.

Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

Udalak horrela erabakitzen badu, elementu horiek eta beren ingurunea babesteko Plan Berezi bat idatzi ahal izango da.

— C2. INGURUMEN HOBEKUNTZAKO GUNEA.

Kategoria honi dagozkio hasierako fasean dauden landare-tzak edo espazio degradatuak, heldutasun eta kontserbazio ego-
era desberdinetan dauden bertako hostozabalen zuhaiztiak barne. Horietako batzuk, kokapen topografikoarengatik (erre-
ken goi ibarrak, sakanak) eta gaitasunarengatik, Babes Bereziko kategoriarantz jo dezakete.

Kategoria honetan zenbait degradatutako eremu sartu dira, besteak beste, landare hondakinen konpostaje planta, behin egungo erabilera amaitzen denean berreskuratu daitezkeenak.

Erabilera araubidea:

Berezko erabilerak:

Bertako basoa berreskuratzeko, ingurumena hobetzeko eta paisaia berreskuratzeko jarduerak sustatuko dira.

Degradatutako espazioetan, lurzoru eta paisaien berreskura-pena bultzatuko da, ahal den neurrian, hasierako egoerara itzul-
tzeko helburuarekin.

Baimendu daitezkeen erabilerak:

Abelazkuntza estentsiboko jarduerak eta basoari eta nekazaritzari dagozkienak onartzen dira, bi baldintzekin: Ezin diete babestutako elementuei eragozpenik sortu eta horiek in-
bateragarriak izan behar dira.

Jolas estentsiboaren erabilerak onartzen dira.

Oinezko edo bizikletentzat bideak egokitzea onartzen da.

Arrantza eta ehiza jarduerak onartzen dira.

Debekatutako erabilerak:

Bereziki debekatuta daude eraikuntza erabilerak.

Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

— C.3. BASOA.

Nagusiki egungo erabilerarengatik edota erabileraren boka-zioari lotutako arrazoiengatik (arriskuak, arrozen babesa, etab.) zuhaiztutako estalkia mantentzeko joera argiak aurkezten dituz-
ten lursailak sartzeko dira maila honetan. Barne hartzen ditu bertako basoak, interes naturalistiko handia dutenak, eta bertako espezieen landaketak.

Erabilera araubidea:

Berezko erabilerak:

Erabilera propioa eta nagusia baso erabilera izango da.

Baso baliabideen ustiapena arautu egingo da, higadura ara-zoak saihesteko.

Baimendu daitezkeen erabilerak:

Guneko lurzoruan eta berezko landaredian eragin negati-
boak eragotziko dituen abelazkuntza estentsiboaren erabilera onartzen da.

Usos prohibidos:

Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

Se podrá, si así lo estima el Ayuntamiento, redactarse un Plan Especial de Protección de estos elementos y su entorno.

— C2. ZONAS DE MEJORA AMBIENTAL.

Corresponden a esta categoría las formaciones de vegeta-
ción en fase juvenil o espacios degradados, incluyendo los bos-
quetes de frondosa autóctona en distintos estadios de madurez
o de conservación, algunos de los cuales, por su situación topo-
gráfica (cabeceras de regatas, barrancos) y por su potencialidad,
podrán evolucionar hacia la categoría de Especial Protección.

Se ha incluido en esta categoría varios ámbitos degradados,
entre ellos el utilizado por la planta de compostaje de residuos
vegetales, que pueden ser objeto de recuperación una vez fina-
lizado su uso actual.

Régimen de uso:

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de recuperación forestal
autéctona, la mejora ambiental y la recuperación paisajística.

En los Espacios Degradados, se propiciará la recuperación
de los suelos y paisajes, tendiendo, en lo posible, a volverlos a
su estado inicial.

Usos autorizables:

Se admiten las actividades ganaderas extensivas y las fores-
tales y agrícolas, condicionadas a la no perturbación de los ele-
mentos protegidos y siempre que sean compatibles con los mis-
mos.

Se admiten usos de recreo extensivo.

Se admite la adecuación de senderos para peatones o bici-
cletas.

Se admiten las actividades piscícolas y cinegéticas.

Usos prohibidos:

Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

— C.3. ZONA FORESTAL.

Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso
actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos,
protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para
mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autócto-
nos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de
especies autóctonas.

Régimen de uso:

Usos característicos:

El uso propio y predominante será el forestal.

La explotación de los recursos forestales se regulará para
evitar problemas de erosión.

Usos autorizables:

Se admite el uso de ganadería extensiva, que evite impactos
negativos sobre el suelo y sobre la vegetación propia de la zona.

Jolas estentsiboaren erabilera, baita erregulatutako ehiza eta arrantza jarduerak ere.

Aire eta lurrazpiko lineen azpiegituren instalazioak onartzen dira, baita «B» motako izaera ez linealeko instalazioak ere. Ahaleginak egin behar dira paisaiari eta natura eta baliozko kultur elementuei ahalik eta kalte gutxien egiteko.

Hilerriaren ondoan eta Madril-Irun trenbidearen gerezalekuan aparkalekuen zuzkidura handitzeko baimena ematen da.

Debekatutako erabilerak:

Debekatuta dago etxebizitza erabilera, udal lizentzia duten eraikuntzen kasuan izan ezik.

Debekatuta dago borda, txabola edo mendiko aterpeen erabilera, behin-behineko izaera duten baso ustiapenarekin lotutakoak salbu, horiek gune horretan ezartzea ezinbestekoa baldin bada.

Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

— C.4. NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA GUNEA ETA LANDAZABALA.

* C.4.1. Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza Gunea eta Landazabala.

Mugapena:

Corresponde a los suelos con una capacidad agrológica alta o muy alta. Presentan pendientes inferiores al 20% y se ubican en la llanura aluvial o en laderas de acumulación colindantes.

Erabilera araubidea:

Berezko erabilerak:

Lehen sektoreko baliabideak kontserbatzeko eta ustiatzeko jarduerak bultzatuko dira, izaera estentsibo edo intentsiboko nekazaritza.

Baimendu daitezkeen erabilerak:

Negutegien erabilera onartzen da. Abeltzaintza eta baso jarduerak onartzen dira ondoko baldintzekin: Ezin diete babestutako elementuei eragozpenik sortu eta nekazaritza erabilerekin bateragarriak izan behar dira.

Ehiza eta arrantza jarduerak onartzen dira.

Egungo baldintzetan, udal lizentziarekin eraikitako eraikuntzak finkatzen dira.

Egun dauden azpiegiturak beren gaurko baldintzetan finkatzen dira, eta garraio eta bide azpiegituren hobekuntza bat onartzen da (soil-soilik erabilera publikoaren edo interes sozialaren irizpideetan oinarrituta), zirkulazioari segurtasun handiagoa emateko.

Oinezko edo bizikletentzako bideak egokitzea onartzen da.

Debekatutako erabilerak:

Bereziki debekatuta daude erauzketa jarduerak, nekazaritza industriak eta hondakin solidoen zabortegi eta hondakindegien erabilerak.

Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

* C.4.2. Trantsiziozko landa paisaiaren Nekazaritza eta Abeltzaintza Gunea eta Landazabala

Uso de recreo extensivo, así como, actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.

Se admiten las instalaciones de infraestructuras de tendidos aéreos o soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo «B», procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.

Se autoriza el aumento de la dotación de aparcamientos junto al cementerio y el apeadero de la vía férrea Madrid-Irun.

Usos prohibidos:

Queda prohibido el uso de vivienda, excepción hecha de las edificaciones existentes con licencia municipal.

Queda prohibido el uso de bordas, txabolas o refugios de montaña, exceptuando los vinculados a la explotación forestal, siempre con carácter provisional, cuya implantación sea imprescindible en esta zona.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

— C.4. ZONA AGROGANADERA Y DE CAMPIÑA.

* C.4.1. Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico.

Delimitación:

Corresponde a los suelos con una capacidad agrológica alta o muy alta. Presentan pendientes inferiores al 20% y se ubican en la llanura aluvial o en laderas de acumulación colindantes.

Régimen de uso:

Usos característicos:

Se propiciarán las actividades de conservación y la explotación de recursos primarios, agricultura de carácter extensivo o intensivo.

Usos autorizables:

Se admite el uso de invernaderos. Las actividades ganaderas y forestales irán condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los usos agrícolas.

Se admiten las actividades cinegéticas y piscícolas.

Se consolidan, en sus actuales condiciones las edificaciones construidas con licencia municipal.

Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones, admitiéndose una mejora de la infraestructura de transportes y viales (exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social), en aras de una mayor seguridad de tráfico.

Se admite la adecuación de caminos y senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:

Queda específicamente prohibidas las actividades extractivas, las industrias agrarias y las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

* C.4.2. Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición

Mugapena:

Gaitasun agrologiko murriztuagoa duten lurzoruei dagokie, nagusiki %20ko maldak baino handiagoak dituztelako. Horietan landaretza iraunkorra (belar edo zurezko landaretza) mantenduko da.

Erabilera araubidea:**Berezko erabilerak:**

Nekazaritza erabilera intentsibo edo estentsiboak, abeltzaintza erabilera intentsibo edo estentsiboak.

Baimendu daitezkeen erabilerak:

Negutegiak onartzen dira.

Baso erabilera.

Etxebizitza erabilera, udal lizentziarekin dauden eraikinak birgaituz edo egokituz nahiz ustiapen berriak ezarri; hauek behar bezala justifikatu beharko dira eta Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Abeltzaintza ustiapen intentsibo (abeletxeak) edo nekazaritza ustiapenei (upategiak) lotutako eraikinak Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetara egokituko dira.

Obra publikoen exekuzioarekin, mantentzearekin eta zerbitzuarekin zuzenean lotutako erabilera eta eraikuntzak.

Hirugarren sektoreko erabilerak soil-soilik ostalaritzaren modalitatean (nekazal turismoak, askaldegia edo jatetxeak) onartzen dira.

Garraio azpiegiturak handitzeko edo hobetzeko obrak onartzen dira soil-soilik erabilera publikoaren edo interes sozialaren irizpideetan oinarrituta), baita aireko nahiz lurrazpiko lineen instalazioak eta «B» motako izaera ez linealeko instalazioak ere. Ahaleginak egin behar dira paisaiari eta natura eta baliozko kultur elementuei ahalik eta kalte gutxien egiteko.

Jolas estentsiboaren erabilera, baita erregulatutako ehiza eta arrantza jarduerak ere.

Borda, txabola edo mendiko aterpeen erabilera, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Debekatutako erabilerak:

Debekatuta dago nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenarekin lotuta ez dagoen etxebizitza erabilera.

Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

— C.5. AZALEKO UREN BABESA

Mugapena:

Maila hau udalerrian zehar dabilzan ibaiek eta errekatxoek eta horiei dagozkien EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeako LAPak ezarritako babes guneek osatzen dute.

Erabilera araubidea:**Berezko erabilerak:**

Ingurumena zaintzeko eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

Delimitación:

Corresponde a los suelos con una capacidad agrológica más reducida, limitada principalmente por presentar pendientes superiores al 20%. Su vocación es el mantenimiento de una vegetación permanente (herbácea o leñosa).

Régimen de uso:**Usos característicos:**

Usos agrícolas intensivos o extensivos, uso de ganadería intensiva o extensiva.

Usos autorizables:

Se admiten invernaderos.

Uso forestal.

Uso de vivienda, bien por rehabilitación o acondicionamiento de las edificaciones existentes con licencia municipal o por el establecimiento de nuevas explotaciones, debidamente justificadas, y que cumplan las condiciones establecidas en el presente Plan General.

Las edificaciones ligadas a las explotaciones ganaderas intensivas (granjas) o agrícolas (bodegas) se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente Plan General.

Uso y construcciones directamente ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Se admiten los usos terciarios exclusivamente en la modalidad de hostelería (agroturismos, merenderos o restaurantes)

Se admiten obras de ampliación o mejora de las infraestructuras de transporte (exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social), así como las instalaciones de tendidos aéreos u soterrados y las instalaciones de carácter no lineal, procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.

Uso de recreo extensivo, así como las actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.

Uso de bordas, txabolas o refugios de montaña en las condiciones establecidas en el presente Plan General.

Usos prohibidos:

Queda prohibido el uso de vivienda que no esté ligado a explotación agrícola o ganadera.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

— C.5. PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

Delimitación:

Esta categoría esta formada por los ríos y regatas que discurren por el término municipal y sus correspondientes zonas de protección establecidas por el P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Régimen de uso:**Usos característicos:**

Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Baimendu daitezkeen erabilerak:

EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeako LAParen arabera, hirigintza osagaiaren arabera landa eremuko ertz gisa jotako ertzetan, derrigorrez errespetatuko da gutxieneko erretiro bat ubide publikoaren mugarriztatze lerroarekiko.

Erretiro horiek lur naturalaren alterazioa dakarten esku-hartze guztietan aplikatuko dira (eraikuntzetan, mota guztietako instalazio edo eraikitzeetan, finko nahiz desmontagarrietan, lur berdinketa edo mugimenduetan eta abarretan). Salbuespen izango dira nekazaritzako eta basozaintzako zereginak, obra publikoei edo azpiegitura instalazioei dagozkienak edo ondare kulturala babestera bideratutako ekintzak, behar bezala justifikatutakoak.

Dena dela, jada badauden baserrien laguntza eraikinak eraikitzeke kasuei dagokienean eta goian aipatutako zerrendetatik kanpo eraiki daitezkeela frogatzen denean, eraikuntza hori zein baldintzatan gauzatu ahal izango den ezarri ahal izango du, ubidera lehendik dagoen eraikina baino gehiago ez hurbiltzeko irizpidean oinarrituta.

Ezarrirako muga orokorren osagarri gisa, ubideen albo bitartara 100 metroko zabalera duen zerrenda batean, soil-soilik lurzoru urbanizaezinaren berezko eraikuntza, jarduera eta erabile-
rak baimenduko dira.

Lehentasunezko interes naturalistikoko zonetan edo Ondo artatutako landaredia duten guneeetan dauden landa eremuko ertzetan, egungo baldintza naturalak aldatu ditzakeen esku-hartze orok ingurune fisikoaren ezaugarriak kontserbatzen direla bermatu beharko du. Halaber, beharrezkoa izango da ibaiertzeko landaretza orlaren kanpoaldean 10,00 metroko erretiro bat errespetatzea; erretiro hori lursail naturala aldatuko duen edozein esku-hartzetan aplikatuko da, LAPak ezarrirako moduan. Kasu guztietan, ingurune naturala ahalik eta gehien errespetatuko da eta, kasua balitz, baita interes kulturala duen ondarea ere. Halaber, eragindako kalteak zuzentzeko neurriak hartu beharko dira, une oro 1. puntuan ezarrirakoa betez.

Landa eremuetako ertzak dituzten ubideetan ez da aldaketa, estaldura edo zuzenketa artifizialik egingo bere trazatuan, uholdeak saihesteko edo obra publikoak eraikitzeke, kasua balitz, agintaritzaren hidrauliko eskudunak ezar ditzakeen esku-hartzeak izan ezik. Kasu honetan, proiektuarekin batera eragindako kalteak zuzentzeko azterlan bat aurkeztu beharko da. Oro har, kasuotan ingeniariaren biguneko konponbideak hartu behar dira ahal den neurrian, ibaiertzeko landaretza galtzea, ur lamina gehiegi zabaltzea eta barreiatzea eta ibaiaren ibilguaren homogeneizazioa saihestuz.

Arroen goi ibarreen eta, kasua balitz, lur berdinketak edo hondakin geldoen hondakindegia sortzeko, 3 km²-tik beherako adar arroa duten errekek zuzentzea baimendu ahal izango da, agintaritzaren hidrauliko eskudunak ezartzen dituen baldintzetan. Dena den, adar arro osoaren azterlan hidrauliko bat beharko da, baita neurri zuzentzaileen proiektu bat ere.

LAPak ezarrirako ertzen erregulazioaren ondorioetarako, landa eremuko ertzak, hirigintza garapen berriak izan ditzaketan ertz gisa joko dira, horien gainean hirigintza garapena burutzeko hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa birsailkapen bat egiten den nean.

Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak onartzen dira, nekazaritza industriak izan ezik.

Usos autorizables:

De conformidad con el P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, en las márgenes consideradas según la componente urbanística como Márgenes en Ámbito Rural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras e instalaciones de infraestructuras públicas, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

No obstante, para los supuestos de construcción de edificaciones auxiliares a caseríos existentes cuando se demuestre fehacientemente la imposibilidad de su construcción fuera de las franjas arriba citadas, podrá fijar las condiciones en que tal construcción pudiera ser llevada a cabo sobre el criterio de no aproximación al cauce con respecto a la edificación existente.

De forma complementaria a las limitaciones generales establecidas, en una banda de 100 metros de anchura a cada lado de los cauces, tan sólo se permitirán aquellas construcciones, actividades y usos del suelo propios del Suelo No Urbanizable.

En las Márgenes en Ámbito Rural enclavadas en Zonas de Interés Naturalístico Preferente o Vegetación Bien Conservada, cualquier intervención que pueda alterar sus condiciones naturales actuales deberá garantizar la conservación de las características del medio físico, así como la necesidad de que se respete un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10, 00 metros; aplicándose dicho retiro para cualquier intervención de alteración del terreno natural en los términos establecidos en el PTS. En todos los casos deberá exigirse el máximo respeto al medio natural y, en su caso, al patrimonio de interés cultural, así como la adopción de medidas correctoras de los posibles impactos causados, ajustándose en todo caso a lo establecido en el punto 1.

En los cauces con Márgenes en Ámbito Rural no se realizarán alteraciones, coberturas ni rectificaciones artificiales de su trazado, salvo las intervenciones que para la prevención de inundaciones o para la construcción de obras públicas pudiera, en su caso, disponer la correspondiente autoridad hidráulica competente. En este caso, el proyecto debiera estar acompañado de un estudio de corrección de las posibles afecciones causadas. Como norma general, se procurarán adoptar en estos casos soluciones de ingeniería «blanda», evitándose la pérdida de vegetación de ribera, el excesivo ensanchamiento y dispersión de la lámina de agua y la homogeneización del lecho del río.

En las cabeceras de cuenca y para posibilitar, en su caso, la creación de explanaciones o vertederos de inertes se podrá permitir la rectificación de arroyos de cuenca afluente inferior a 3 Km² en las condiciones que establezca la autoridad hidráulica competente. En todo caso, se requerirá un estudio hidráulico de la totalidad de la cuenca afluente, así como un proyecto de medidas correctoras.

A efectos de la regulación de las márgenes establecida por el PTS, las Márgenes de Ámbito Rural tendrán la consideración de Márgenes con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos, en el momento de que sobre ellas se produjera una reclasificación del suelo como Urbano o Urbanizable para proceder a su desarrollo urbanístico.

Se admiten los usos de explotación de recursos primarios, exceptuando las industrias agrarias.

Ibai eta erreka ertzetako LAPean ezarritako tartekak dituzten azpiegituren erabilera onartzen da.

Erabilgarritasun publiko eta interes sozialeko eraikuntzak onartzen dira.

Aisia eta jolas erabilerak onartzen dira, soil-soilik erabilera publikoaren edo interes sozialaren irizpideetan oinarrituta.

Debekatutako erabilerak:

Debekatuta daude gainerako eraikuntza erabilerak.

Debekatuta dago hondakin solidoen zabortegi eta hondakindegien erabilera.

Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira.

— C.6. GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Ondoko motetan bildutako eremuak hauek zehazten dituzten baldintzatzaileen arabera dira. Baldintzatzaile horiek lehen adierazitako mailen gaineratik jarduten dute, horien gainean jarduera jakin batzuk kasu bakoitzean dagoen arrisku motaren arabera gara daitezkeen modua mugatuz.

* C.6.1. Area higagarriak.

Mugapena: Beren ezaugarri litologikoengatik eta erliebe-koengatik higadura fenomenoak agertzeko arrisku handia duten areak dira. 2. planoan kartografiatu dira, Lurzoru urbanizaezinen zonakatzea izenekoan.

Erabilera araubidea:

Baimendu daitezkeen erabilerak:

Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak onartzen dira, baldintza batekin: Gune hauek landaretza iraunkorra duten zuhaitzi area bihurtzeko helburua lortu behar da.

Eremu hauetan baso jarduerak baliabide edafikoen kontserbazioa bermatuko duten baso babesleak ezartzeko joera izango dute, hazkuntza ertain edo geldoko zuhaitziak ezartzearen alde egin, sasi garbiketa zabalak eta lur mugimenduak mugatuz, lehentasuna emanaz eskuzko landaketari mekanizatuaren aldean, baita pixkanakako mozketak metodoei ere, esaterako, entresakak edo etengabeko bakanteak, erabateko mozketaren metodoen aldean; hori guztia beharrezko baimenetan agintaritza eskudunak ezarritakoaren kalterako izan gabe.

Debekatutako erabilerak:

Area higagarrietan edo higatzeko arriskua duten areetan, inausketak, azaleko eta azalaren azpiko drainatze sareak aldatzea eta landaretza desagertzea eragotzi behar dira.

* C.6.2. Urpean gera daitezkeen areak-

Mugapena: Beren kokapen, erliebe eta ezaugarri topografiakoengatik uholde arrunt handienetan uholdeak jasateko benerako arriskua duten guneak dira, EAeko Uholdeen Plan Integralak, eta hiri areetarako honen geroko berrikuspenak, ezarritako uholde aldien arabera. Uholdeak jasan ditzatekeen areatzat jo dira itzulera aldi desberdinetarako (10, 100 eta 500 urte) Euskal Autonomia Erkidegoko Uholdeak Prebenitzeko Plan Integralean eta gero hiri areetarako egin zen berrikuspenen jasotako lursailak. 2. planoan kartografiatu dira, Lurzoru urbanizaezinen zonakatzea izenekoan.

Se admiten los usos de infraestructuras con las distancias establecidas en el P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos.

Se admiten las edificaciones de utilidad pública e interés social.

Se admiten los usos de ocio y esparcimiento, exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social.

Usos prohibidos:

Quedan prohibidos el resto de los usos edificatorios.

Queda prohibido el uso de escombreras y vertederos de residuos sólidos.

Se consideran prohibidos todos los demás usos.

— C.6. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Las superficies englobadas en las clases siguientes están sometidas a los condicionantes que las definen, los cuales operan superponiéndose a las Categorías de ordenación antes expuestas, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

* C.6.1. Áreas erosionables.

Delimitación: Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos. Han sido cartografiadas en el Plano 2: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

Régimen de uso:

Usos autorizables:

Se admiten los usos de explotación de recursos primarios, condicionado a la consecución del objetivo de convertir estas zonas en áreas arboladas con vegetación permanente.

Las actividades forestales, que tenderán hacia el establecimiento de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento. Se limitarán los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho. Todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

Usos prohibidos:

En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurarán evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación.

* C.6.2. Áreas inundables-

Delimitación: Corresponden a zonas que, por su localización, relieve y características topográficas presentan riesgo de inundación en las máximas avenidas ordinarias, según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención contra Inundaciones de la CAPV y su revisión posterior para las áreas urbanas. Se han considerado como áreas inundables para distintos periodos de retorno (10, 100 y 500 años) los terrenos así considerados en la delimitación del Plan Integral para la Prevención de las Inundaciones del País Vasco (PIPIPV) y en su revisión posterior para las áreas urbanas (REPIPIPV). Han sido cartografiadas en el Plano 2: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

Erabilera araubidea:

Baimendu daitezkeen erabilerak:

Kontuan izango dira Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak ezartzen dituen uholde arriskuarekin lotutako informazioa eta irizpideak.

Uren dinamika naturalerako oztopo izan daitezkeen eraikuntzak edo azpiegiturak instalatzea eta materialen metaketa ez dakarten jarduerak.

Debekatutako erabilerak:

Aipatu ez direnak, bereziki zaborteziak eta hondakin toxikoen hondakindegia, bizitoki eraikuntza eta ubideen estaldura.

D. KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA

— D.1. BIDE SAREAK.

* D.1.1. Viario Provincial.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua, errepidearen elementu funtzionalei dagozkien eraikuntzak izan ezik

Kontserbazio eta ustiapen areak, erregaien zerbitzuguneak, aparkalekuak eta atsedan areak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak eta bestelakoak, baita hobekuntza obrak mantentzeko, konpontzeko eta gauzatzeko behin-behineko eraikuntzak ere.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

Ibilgailuen zirkulazioa.

Baimendutako erabilerak:

Errepideen erabilera osagarriak, aplikagarria den sektore legediak baimentzen dituenak.

Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

Debekatutako erabilerak:

Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

Titulartasuna:

Gipuzkoako Foru Aldundia.

* D.1.2. Herri bideak.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua, errepideei dagozkien elementu funtzionalei dagozkienak izan ezik, esaterako, autobus geltokietako babes markesinak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak, zerbitzuguneak eta erregaiak hornitzeko unitateak, eta bestelakoak.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

Régimen de uso:

Usos autorizables:

Se tendrá en cuenta la información y criterios relacionados con la inundabilidad que establece la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

Actividades que no impliquen la instalación de construcciones o infraestructuras de ningún tipo ni acumulaciones de materiales de cualquier clase que supongan obstáculo a la dinámica natural de las aguas.

Usos prohibidos:

Los no citados, especialmente escombreras y vertederos de residuos tóxicos, edificación residencial y cobertura de cauces.

D. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

— D.1. REDES VIARIAS.

* D.1.1. Viario Provincial.

Régimen General de Edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones adscritas a los elementos funcionales de la carretera

Áreas de conservación y explotación, estaciones de servicio de combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, puestos de socorro y otros, así como las construcciones provisionales para mantenimiento, reparación y ejecución de obras de mejora.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

Circulación Rodada.

Usos autorizados:

Usos Auxiliares de las carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

Circulación Peatonal (aceras).

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Diputación Foral de Gipuzkoa.

* D.1.2. Viario Local.

Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de las correspondientes a los elementos funcionales adscritos a las carreteras, como marquesinas de protección en paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministros de combustible y otros.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

Circulación Rodada (público).

Circulación Peatonal (público).

Berezko erabileraren erabilera osagarriak, esaterako, sorospen postuak, zerbitzuguneak eta erregaia hornitzeko unitateak, aparkalekuak eta atseden guneak, eta bestelakoak.

Debekatutako erabilerak:

Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

Titulartasuna:

Gipuzkoako Foru Aldundia.

* D.1.3. Hiri bideak.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua, lur azpian zerbitzu eta garajeen azpiegitura zentroen eraikuntza eta hiri bideei dagozkien elementu funtzionalei dagozkienena izan ezik. Azken horiek autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak eta zerbitzuguneak eta erregaia hornitzeko unitateak izango dira.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilerak:

Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

«Bizikleta bidea» (publikoa).

Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

Aparkalekua (publikoa).

Baimendutako erabilerak:

Berezko erabileraren erabilera osagarriak, esaterako, zerbitzuguneak eta erregaia hornitzeko unitateak, eta bestelakoak.

Behin-behineko erabilerak, udal baimena izanda.

Garajea (ibilgailuak gordetzea), sestra azpian eta emakida araubidean.

Debekatutako erabilerak:

Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

Titulartasuna:

Ormaiztegiko Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

— D.2. BIZIKLETA BIDEAK

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua, lur azpian zerbitzu eta garajeen azpiegitura zentroen eraikuntza eta hiri bideei dagozkien elementu funtzionalei dagozkienena izan ezik.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilerak:

* «Bizikleta bidea» (publikoa).

Baimendutako erabilerak:

* Behin-behineko erabilerak, udal baimena izanda.

* Garajea (ibilgailuak gordetzea), sestra azpian eta emakida araubidean.

Usos Auxiliares del uso característico como puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible, zonas de aparcamiento y descanso, y otros.

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Diputación Foral de Gipuzkoa.

* D.1.3. Vías Urbanas.

Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes, y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible.

Régimen General de Uso.

Usos característicos:

Circulación Rodada (público).

«Carril Bici» (público).

Circulación Peatonal (público).

Aparcamiento (público).

Usos autorizados:

Usos Auxiliares de los Usos Característicos como estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles y otros.

Usos provisionales con autorización municipal.

Garaje (guarda de vehículos), bajo rasante y en régimen de concesión.

Usos prohibidos:

Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Ayuntamiento de Ormaiztegui y Diputación Foral de Gipuzkoa.

— D.2. VÍAS CICLISTAS

Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes, y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas.

Régimen General de Uso.

Usos característicos:

* «Carril Bici» (público).

Usos autorizados:

* Usos provisionales con autorización municipal.

* Garaje (guarda de vehículos), bajo rasante y en régimen de concesión.

Debekatutako erabilerak:

- * Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

Titulartasuna:

Ormaiztegiko Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

— D.3. TRENBIDE SAREAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

* Berezko erabilerarekin edo horren bestelako erabilera osagarriekin lotuta duden tipologia bereziko eraikinak.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Trenbide erabilera.

Baimendutako erabilerak:

* Hirugarren sektorekoak, geltokietako ostalaritza saltoki txikiak eta bulego osagarriak.

* Erkidego ekipamendua, geltokien erabilera osagarri gisa.

Debekatutako erabilerak:

- * Baimena ez duten guztiak.

E. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

— E.1. HIRIKO ESPAZIO LIBREAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

Oro har debekatua, neurri txikiko eta tipologia bereiziko eraikuntzak izan ezik, area bakoitzerako zehazki baimendutako erabilerei lotuta daudenean.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Aisiara eta jolasera zuzendutako espazio libreen erabilera.

Baimendutako erabilerak:

* Neurri txikiko eta emakida araubideko merkataritza erabilera, area bakoitzerako arautu eta baimenduko direnak.

* Erkidego ekipamendua.

* Garajea (ibilgailuak gordetzea), sestra azpian, emakida araubidean.

* Noizean behin, azaleko aparkalekuen erabilera, udal titulartasuneko lursailetan.

Debekatutako erabilerak:

- * Espreski baimenduta ez daudenak.

Usos prohibidos:

- * Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Ayuntamiento de Ormaiztegui y Diputación Foral de Gipuzkoa.

— D.3. REDES FERROVIARIAS.

Régimen General de Edificación.

* Exclusivamente edificaciones de tipología singularizada vinculadas al Uso Característico o a otros usos auxiliares y complementarios del mismo.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Uso Ferroviario.

Usos autorizados:

* Usos Terciarios en modalidad de pequeños comercios hosteleros y oficinas auxiliares o complementarias de las estaciones.

* Equipamiento Comunitario, como uso complementario de las estaciones.

Usos prohibidos:

- * Todos los no autorizados.

E. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

— E.1. ESPACIOS LIBRES URBANOS.

Régimen General de Edificación.

En general prohibida, excepto edificaciones de pequeña entidad y tipologías singularizadas, vinculadas a los usos autorizados de manera particularizada para cada área.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Uso de Espacios Libres destinados a ocio y expansión.

Usos autorizados:

* Usos Comerciales de pequeña entidad y régimen de concesión, regulados y autorizados para cada área.

* Equipamiento Comunitario.

* Garajes (guarda de vehículos) bajo rasante, en régimen de concesión.

* De forma esporádica, uso de aparcamiento en superficie en terrenos de titularidad municipal.

Usos prohibidos:

- * Los no autorizados de manera expresa.

E.2. IBAI UBIDEAK - ERREKATXOAK

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Espazio libreak, errekatxoaren berezko baldintzen eta aplikagarria den sektoreko legediak (Uren Legeak eta Ibai eta erreka ertzak antolatzeako LAPak) ezarritako araubidearen araberak.

Debekatutako erabilerak:

* Aplikagarria den sektoreko legediak baimentzen ez dituen guztiak.

F. ERKIDEGO EKIPAMENDUAREN ERABILERAREN GUNEAK

— F.1. ZEHAZTU GABEKO ERKIDEGO EKIPAMENDUAREN GUNEAK.

Berariazko definiziorik ez duten ekipamendu guneak dira eta horiek definitzeaz arduratuko dena garapen plangintza izango da edo aurreikusi ez diren Plan Berezien zehaztutako dituzte.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Erkidego ekipamendua (modalitate guztietan. Kasu bakoitzean, «Área» bakoitzerako erregulazio zehaztu gehigarriak ezarriko dira).

Baimendutako erabilerak:

- * Etxebizitza (ekipamenduaren erabilera osagarri gisa).
- * Erkidego bizitokia.
- * Area bakoitzerako erregulazio zehatza izango duten hirugarren sektoreko erabilerak.

Debekatutako erabilerak:

* Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

— F.2. ESKOLA EKIPAMENDUAREN GUNEAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, antolamenduaren proiektu espezifiko baten bidez arautua. Ekipamendua egungo aprobetxamenduaren %30 arte handitzea baimentzen da.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Eskola ekipamendua, modalitate guztietan.

Baimendutako erabilerak:

* Etxebizitza erabilera, unitate 1 ikastetxe eta erkidego bizitoki bakoitzeko, erabilera nagusiaren erabilera osagarri gisa.

E.2. CAUCES FLUVIALES - REGATAS

Régimen General de Edificación.

Excluida.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

* Espacios libres de acuerdo a las condiciones propias de las regatas y el régimen establecido por la legislación sectorial aplicable (Ley de Aguas y PTS de Ordenación de Márgenes y Arroyos).

Usos prohibidos:

* Todas las no autorizadas por la legislación sectorial aplicable.

F. ZONAS DE USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

— F.1. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO NO DETERMINADO.

Son aquellas zonas de equipamiento que resultan sin una definición expresa, siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de definir las o los Planes Especiales no previstos los que las determinen.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

* Equipamiento Comunitario (en todas sus modalidades. En su caso, se establecerán para cada «Área» regulaciones particularizadas adicionales).

Usos autorizados:

- * Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento).
- * Residencia Comunitaria.
- * Usos Terciarios que serán objeto de regulación particularizada para cada área.

Usos prohibidos:

* Todos los no autorizados de forma expresa.

— F.2. ZONAS DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 30% del aprovechamiento actual.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

* Equipamiento Docente en todas sus modalidades.

Usos autorizados:

* Vivienda 1 unidad por centro escolar y Residencia Comunitaria, como usos auxiliares del predominante.

* Erkidego ekipamendua (gainerako maila eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinak diren zerbitzu publikoen ekipamendu erabilerak izan ezik).

Debekatutako erabilerak:

* Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

— F.3. KIROL EKIPAMENDUAREN GUNEAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, antolamenduaren proiektu espezifiko baten bidez arautua. Ekipamendua egungo aprobetxamenduaren % 30 arte handitzea baimentzen da.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Kirol ekipamendua (biztanleria osoari zuzendutako zerbitzua).

Baimendutako erabilerak:

* Etxebizitza erabilera (kirol ekipamenduaren erabilera osagarri gisa).

* Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel erabileraren (gune bakoitzerako erregulazio eta baimen espezifiko) eta ostalaritza erabileraren aldaeretan, biak berezko erabileraren erabilera osagarri gisa.

* Erkidego ekipamendua (berezko erabilerarekin bateragarriak diren maila eta aldaera guztietan).

Debekatutako erabilerak:

* Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

— F.4. HERRI ADMINISTRAZIO ETA ERAKUNDEEN EKIPAMENDUA.

Eraikuntza araubide orokorra.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, oro har, antolamenduaren proiektu espezifiko batean arautua. Izango duen erabilera zehatzaren arabera aplikagarria den lege-dira egokitu beharko da, baita dagozkion Arau Partikularretan ezarritako baldintzetara ere. Ekipamendu administratiboa egungo aprobetxamenduaren %30 arte handitzea baimentzen da.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Herri administrazio eta erakundeen ekipamendua.

Baimendutako erabilerak:

* Oro har hirugarren sektorekoak.

* Bateragarriak diren bestelako erkidego ekipamenduen modalitateak.

Debekatutako erabilerak:

* Gainontzeko guztiak.

* Equipamiento Comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los Usos de Equipamiento de Servicios Públicos incompatibles con el predominante).

Usos prohibidos:

* Todos los no autorizados de forma expresa.

— F.3. ZONAS DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 30% del aprovechamiento actual.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

* Equipamiento Deportivo (de servicio al conjunto de la población).

Usos autorizados:

* Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento deportivo).

* Usos Terciarios, en sus variantes de uso hotelero (regulación y autorización específica para cada zona) y usos de hostelería, ambos como usos auxiliares del uso característico.

* Equipamiento Comunitario (en todas sus categorías y variantes compatibles con característico).

Usos prohibidos:

* Todos los no autorizados de forma expresa.

— F.4. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO E INSTITUCIONAL PÚBLICO.

Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, por lo general objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, así como a las condiciones establecidas en las normas particulares correspondientes. Se autoriza la ampliación del equipamiento administrativo hasta un 30% del aprovechamiento actual.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

* Equipamiento Administrativo e Institucional Público.

Usos autorizados:

* Terciarios en general.

* Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

* Todos los demás.

— F.5. OSASUN ETA LAGUNTZA EKIPAMENDUAREN GUNEAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, antolamenduaren proiektu espezifiko baten bidez arautua. Egungo aprobetxamenduaren %30 arte handitzea baimentzen da.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Osasun edo laguntza ekipamendua.

Baimendutako erabilerak:

- * Erabilera nagusiaren erabilera osagarriak.
- * Etxebizitza eta bizitoki kolektiboa (ekipamenduaren erabilera osagarri gisa).
- * Erkidego ekipamendua (gainerako maila eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinak diren zerbitzu publikoen ekipamendu erabilerak izan ezik).

Debekatutako erabilerak:

- * Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

— F.6. EKIPAMENDU SOZIO-KULTURALAREN ETA AISIALDI ALORREKO GUNEAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

Garatutako edo garapen berriko guneak, non tipologia antzeko eraikuntzak ezartzen edo finkatzen diren, antolamenduaren proiektu espezifiko baten xede direnak. Izango duen erabilera zehatzaren arabera aplikagarria den legedira egokitu beharko da, baita dagozkion Arau Partikularretan ezarritako baldintzetara ere. Egungo aprobetxamenduaren %30 arte handitzea baimentzen da.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Ekipamendu sozio-kulturala eta aisialdi alorrekoa.

Baimendutako erabilerak:

- * Oro har hirugarren sektorekoak.
- * Erkidego bizitokia.
- * Bateragarriak diren bestelako erkidego ekipamenduaren modalitateak.

Debekatutako erabilerak:

- * Gainontzeko guztiak.

— F.7. ERLIJO EKIPAMENDUAREN GUNEAK.

Eraikuntza araubide orokorra.

Oro har garatutako guneak, non berezko erabilerara zuzendutako izaera bereziko eraikuntzak ere finkatzen eta katalogatzen diren. Zabaltzeko obra txikiak baimentzen dira, eraikuntzaren irisgarritasunari konponbidea emateko.

— F.5. ZONAS DE EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 30% del aprovechamiento actual.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Equipamiento Sanitario o Asistencial.

Usos autorizados:

- * Usos auxiliares del uso predominante.
- * Vivienda y Residencia Colectiva (como usos auxiliares al equipamiento).
- * Equipamiento comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los usos de equipamiento de servicios públicos incompatibles con el predominante).

Usos prohibidos:

- * Todos los no autorizados de forma expresa.

— F.6. ZONAS DE EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL Y RECREATIVO.

Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas o de nuevo desarrollo, en las cuales se implantan o consolidan edificaciones de tipología diversa, objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, a las condiciones establecidas en las Normas Particulares correspondientes. Se autoriza la ampliación hasta un 30% del aprovechamiento actual.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

Usos autorizados:

- * Terciarios en general.
- * Residencia Comunitaria.
- * Otras modalidades de equipamiento comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

- * Todos los demás.

— F.7. ZONAS DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas en general en las que se consolidan y catalogan incluso las construcciones de carácter singular destinadas al uso característico. Se autorizan pequeñas obras de ampliación, para dar solución a la accesibilidad a la edificación.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Erlijio ekipamenduaren modalitate ezberdinak.

Baimendutako erabilerak:

- * Erkidego bizitokia.
- * Hirugarren sektoreko bulego, erakusketa aretoak eta bestelako modalitateak.
- * Bateragarriak diren beste erkidego ekipamenduaren erabilerak, esaterako, erlijio, irakaskuntza eta laguntza alorretako hezkuntza, besteak beste.

Debekatutako erabilerak:

- * Gainontzeko guztiak.

— F.8. ZERBITZU PUBLIKOEN EKIPAMENDUAREN GUNEA.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, antolamenduaren proiektu espezifiko baten bidez arautua. Egungo aprobetxamenduaren %30 arte handitzea baimentzen da.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Zerbitzu publikoen ekipamendua, eremu bakoitzerako modu berezian ezarritako modalitateen arabera.

Baimendutako :

- * 1. mailako industria erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak edo erkidego ekipamenduaren bestelako modalitateen erabilerak, berezko erabilerarekin bateragarriak direnak, eremu bakoitzerako ezartzen diren baldintzetan.

Debekatutako erabilerak:

- * Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

G. ZERBITZUEN AZPIEGITUREN ERABILEREN GUNEA

— G.1. UR HORNIDURARAKO AZPIEGITUREN ERABILERA.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertuta oro har, ur horniduraren zerbitzuarekin zuzenean lotutako eraikuntzak izan ezik. Hauek mota honetako erabileren berezko eraikuntza berezien tipologia izango dute.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Ur horniduraren zerbitzua.

Baimendutako erabilerak:

- * Berezko erabileraren osagarriak.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Equipamiento Religioso en sus distintas modalidades.

Usos autorizados:

- * Residencia Comunitaria.
- * Terciarios en sus modalidades de oficina, salas de exposiciones, etc.
- * Otros usos de Equipamiento Comunitario compatible, como formación religiosa, docente, asistencial, etc.

Usos prohibidos:

- * Todos los demás.

— F.8. ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 30% del aprovechamiento actual.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Equipamiento de Servicios Públicos de acuerdo con las modalidades establecidas de manera particularizada para cada área.

Usos autorizados:

- * Usos Industriales de 1.ª categoría, usos Terciarios, o de otras modalidades de equipamiento comunitario, compatibles con el característico, en las condiciones que se establezcan para cada área.

Usos prohibidos:

- * Todos los no autorizados de forma expresa.

G. ZONAS DE USO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

— G.1. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Régimen General de Edificación.

Excluido por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de abastecimiento de agua, que responderán a las tipologías edificatorias singularizadas propias de este tipo de usos.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Servicio de Abastecimiento de Agua.

Usos autorizados:

- * Usos auxiliares del característico.

Debekatutako erabilerak:

- * Espreski baimendurik ez dauden guztiak.

— G.2. ESTOLDERIA ETA HONDAKIN UREN ARAZ-KETARAKO AZPIEGITUREN ERABILERA.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua oro har, hondakin uren arazketa eta estolderia zerbitzuarekin zuzenean lotutako eraikuntzak izan ezik, esaterako, araztegia, ponpaketa estazioa, etab. Horien ezaugarriak direla-eta, Arau hauen bosgarren tituluan xedatutakoa beteko da, industria instalazio eta jardueri dagokienean.

Erabilera araubidea.

Berezko erabilera:

* Hondakin uren bideratzea, aurretratamendua eta tratamendua.

Baimendutako erabilerak:

- * Berezko erabileraren osagarriak.

Debekatutako erabilerak:

- * Gainontzeko guztiak.

— G.3. ARGINDARRAREN HORNIDURARAKO AZPIEGITUREN ERABILERA.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua oro har, argindarraren banaketa eta ekoizpen zerbitzuarekin zuzenean lotutako eraikuntza eta instalazioak, transformazio estazio eta zentroak eta abar izan ezik.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Energia elektrikoaren ekoizpena, transformazioa eta banaketa. Baimendutako erabilerak:

* Berezko erabileraren erabilera osagarriak, esaterako, hirugarren sektoreko bulegoen modalitatea, eta etxebizitzarena (instalazioaren zaintzarekin lotutakoa).

Debekatutako erabilerak:

- * Gainontzeko guztiak.

— G.4. TELEKOMUNIKAZIO AZPIEGITURAREN ERABILERA.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua oro har, telekomunikazio zerbitzuarekin zuzenean lotutako eraikuntza eta instalazioak (antena, telefonia zentralak, etab.) izan ezik.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

* Telekomunikazio eta telefoniarekin lotutako instalazioak.

Usos prohibidos:

- * Todos los no autorizados de forma expresa.

— G.2. USO DE INFRAESTRUCTURA DE ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de Depuración de Aguas Residuales y Alcantarillado, tales como, estación depuradora, estación de bombeo, etc. Por sus características se atenderá a lo dispuesto en el Título Quinto de estas Normas en lo referente a las instalaciones y actividades industriales.

Régimen de Uso.

Uso característico:

* Conducción, pretratamiento y tratamiento de aguas residuales.

Usos autorizados:

- * Los auxiliares del uso característico.

Usos prohibidos:

- * Todos los demás.

— G.3. USO DE INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de distribución y producción de electricidad, estaciones y centros de transformación, etc.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

* Producción, transformación y distribución de energía eléctrica. Usos autorizados:

* Usos Auxiliares del uso característico, tales como terciario en su modalidad de oficinas, y vivienda (vinculada a la vigilancia de la instalación).

Usos prohibidos:

- * Todos los demás.

— G.4. USO DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIÓN.

Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de telecomunicaciones (antenas, centrales telefónicas, etc).

Régimen General de Uso.

Uso característico:

* Instalaciones destinadas a las telecomunicaciones, telefonía.

Baimendutako erabilerak:

- * Berezko erabileraren osagarriak.

Debekatutako erabilerak:

- * Gainontzeko guztiak.

— G.5. GAS HORNIDURARAKO AZPIEGITUREN ERABILERA.

Eraikuntza araubide orokorra.

Baztertua, zuzenean berezko erabilerarekin lotutako eraikuntza eta instalazioak izan ezik.

Erabilera araubide orokorra.

Berezko erabilera:

- * Gas naturalaren banaketa.

Baimendutako erabilerak:

- * Berezko erabileraren osagarriak.

Debekatutako erabilerak:

- * Gainontzeko guztiak.

12. Artikulua. Kalifikazio xehatua.

1. Kalifikazio xehatuak hirigintza esku-hartzearen eremuetarako (erabilera globaleko guneak) eta sistema orokorretarako hiri area jakin baten antolamendu zehaztutik eratorritako zati bakoitzaren erabilera zehatz eta berezia zehazten du. Eragiketa horren bidez neurri batean edo beren osotasunean eraikitzeak diren partzelak eta eraikigarriak ez diren espazio publikoak, esaterako, bideak, berdeguneak, gune libreak, ibai ubideak eta abar, zehaztuta geratzen dira.

Sistema lokaltzat erkidego ekipamenduaren partzelak, azpiegitura zentroak eta espazio publikoak jotzen dira, hau da, zerbitzu publikoa eskaintzeko antolatutako eta Plan Orokor honetan sistema orokor gisa katalogatuta ez dauden eremuak.

010. artikuluekin eta Antolamenduaren Planoekin lotuta dago.

2. Kalifikazio xehatuaren erregimena Plan Orokor honen 4. dokumentuan ezartzen da –Hirigintza Arauak– Hirigintza Fitxak.

3. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.

— A. Bizitoki erabilerarako partzelak.

A.1. Bizitoki finkapen arruntentzako partzelak

A.2. Dentsitate txikiko eraikuntzaren bizitoki partzelak.

— B. Jarduera ekonomikoen erabilerarako partzelak.

B.1. Industria partzelak.

B.2. Hirugarren sektoreko erabilerarako partzelak.

— C. Landa erabilerarako partzelak.

C.1. Babes Bereziko partzelak.

C.2. Ingurumen hobekuntzarako partzelak.

C.3. Baso partzelak.

Usos autorizados:

- * Los Auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

- * Todos los demás.

— G.5. USO DE INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.

Régimen General de Edificación.

Excluida a excepción de construcciones e instalaciones adscritas directamente al uso característico.

Régimen General de Uso.

Uso característico:

- * Distribución de Gas Natural.

Usos autorizados:

- * Usos Auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

- * Todos los demás.

Artículo 12. Calificación Pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada es la que concreta, para los Ámbitos de Intervención Urbanística, (zonas de uso global) y sistemas generales, el uso preciso y singularizado de cada una de las partes resultantes de la ordenación singularizada de un determinado Área Urbana. Mediante esta operación quedan definidas las parcelas destinadas en parte o en su totalidad a la edificación y los espacios públicos no edificables, tales como viales, zonas verdes y libres, cauces fluviales, etc.

Se denominan Sistemas Locales a aquellas parcelas de equipamiento comunitario, a los centros de infraestructura y a los espacios públicos, esto es, a aquellas superficies destinadas a usos de servicio de carácter público que no están catalogadas por este Plan General como sistemas generales.

Se vincula al 010 y los planos de Ordenación.

2. El régimen de la Calificación Pormenorizada se establece en el documento 4 –Normas Urbanísticas– Fichas Urbanísticas de este Plan General.

3. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

— A. Parcelas de Uso Residencial.

A.1. Parcelas de Asentamientos Residenciales Comunes.

A.2. Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

— B. Parcelas de Uso para Actividades Económicas.

B.1. Parcelas Industriales.

B.2. Parcelas de Uso Terciarios.

— C. Parcelas de Usos Rurales.

C.1. Parcelas de Especial Protección.

C.2. Parcelas de Mejora Ambiental.

C.3. Parcelas Forestales.

C.4. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko partzelak.

C.4.1. Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza Gunea eta Landazabala

C.4.2. Trantsiziozko landa paisaiaren Nekazaritza eta Abeltzaintza Gunea eta Landazabala

C.5. Azaleko uren babesa.

C.6. Gainjarritako baldintzatzaileak

C.6.1. Urpean gera daitezkeen partzelak.

C.6.2. Urpean gera daitezkeen partzelak.

— D. Komunikazio sistemak.

D.1. Bide sareen sistema.

D.1.1. Probintziako bideak.

D.1.2. Herri bideak.

D.1.3. Hiri bide nagusiak.

D.1.3. Bigarren mailako hiri bideak.

D.1.5. Landa errepide eta bideak.

D.1.6. Espaloiak eta oinezkoentzako areak.

D.1.7. Garaje partzelak.

D.2. Bizikleta Komunikazio Sistema Orokorra.

D.2.1. Bizikleta bideak.

D.3. Trenbide Sareen Sistema Orokorra.

D.3. Trenbideak.

— E. Espazio libreen sistemak.

E.1. Hiriko espazio libreak.

E.1.1. Parkeak eta lorategiak.

E.1.2. Jolaserako areak.

E.1.3. Plazak eta espazio libreak.

E.1.4. Espazio libre komunak.

E.2. Ibai ubideak - errekatxoak.

— F. Erkidego ekipamenduaren sistemak.

F.1. Zehaztu gabeko erkidego ekipamenduen partzelak.

F.2. Eskola ekipamenduaren partzelak.

F.3. Kirol ekipamenduaren partzelak.

F.4. Erakunde ekipamenduaren partzelak.

F.5. Osasun eta laguntza ekipamenduaren partzelak.

F.5.1. Osasun zentroak.

F.5.2. Haurtzaindegiak.

F.5.3. Zenbait laguntza zentro.

F.6. Ekipamendu sozio-kulturalaren eta aisialdi alorreko partzelak.

F.7. Erljio zentroak.

F.8. Zerbitzu publikoen ekipamenduaren partzelak.

F.8.1. Merkatu eta merkatalgune publikoak.

F.8.2. Automobilentzako eta biltegitratzeko parkeak.

F.8.3. Hileta ekipamenduak.

F.8.4. Posta eta telekomunikazioen ekipamenduak.

C.4. Parcelas de Zona Agroganadera y de Campiña.

C.4.1. Zona Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico

C.4.2. Zona Agroganadera y Campiña de Paisaje Rural de Transición

C.5. Protección de Aguas Superficiales.

C.6. Condicionantes superpuestos

C.6.1. Parcelas inundables.

C.6.2. Parcelas erosionables.

— D. Sistemas de Comunicaciones.

D.1. Sistema de Redes Viarias.

D.1.1. Viario Provincial.

D.1.2. Viario Local.

D.1.3. Vías urbanas principales.

D.1.4. Vías urbanas Secundarias.

D.1.5. Carreteras y Caminos rurales.

D.1.6. Aceras y áreas peatonales.

D.1.7. Parcelas de garaje.

D.2. Sistema General de Comunicación Ciclista.

D.2.1. Vías ciclistas.

D.3. Sistema General de Redes Ferroviarias.

D.3. Vías férreas.

— E. Sistemas de Espacios Libres.

E.1. Espacios Libres Urbanos.

E.1.1. Parques y jardines.

E.1.2. Áreas de juego.

E.1.3. Plazas y espacios libres.

E.1.4. Espacios libres comunes.

E.2. Cauces Fluviales - Regatas.

— F. Sistemas de Equipamiento Comunitario.

F.1. Parcelas de Equipamiento Comunitario No Determinado.

F.2. Parcelas de Equipamiento Docente.

F.3. Parcelas de Equipamiento Deportivo.

F.4. Parcelas de Equipamiento Institucional.

F.5. Parcelas de Equipamiento Sanitario y asistencial.

F.5.1. Centros sanitarios.

F.5.2. Guarderías.

F.5.3. Centros asistenciales diversos.

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

F.7. Centros Religiosos.

F.8. Parcelas de Equipamiento de Servicios Públicos.

F.8.1. Mercados y centros comerciales públicos.

F.8.2. Parques automovilísticos y de almacenamiento.

F.8.3. Equipamientos funerarios.

F.8.4. Equipamientos postales y de telecomunicaciones.

— G. Zerbitzuen azpiegituren sareak.

G.1. Ur horniduraren sarea.

G.1.1. Uren ponpaketa estazioak.

G.1.2. Ur hornidura erregulatzeko biltegiak.

G.1.3. Ur hornidura eta banaketaren bideraketak.

G.2. Estolderia sarea eta hondakin uren arazketa.

G.2.1. Hondakin uren ponpaketa estazioak.

G.2.2. Estolderia sarea.

G.3. Argindarra hornitzeko sarea.

G.3.1. Ekoizpen eta transformazio estazioa.

G.3.2. Transformazio zentroak.

G.3.3. Argindarraren hornikuntzaren bideraketak.

G.4. Telekomunikazio sareak.

G.4.1. Telekomunikazio antenak.

G.4.2. Telefonía zentralak.

G.4.3. Telefonía eta telekomunikazio bideraketak.

G.5. Gasaren hornidura eta banaketa sarea.

G.5.1. Gasaren ekoizpen eta banaketa zentroak.

G.5.2. Gasaren bideraketak.

3. HIRUGARREN TITULUA

PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

3.1. LURZORUAREN SAILKAPENA

13. Artikulua. Lurzoruaren sailkapena.

1. Ormaiztegiko udalerriko lurralde osoa ekainaren 30eko 2/2006 Euskal Legeko indarrean dagoen 10. artikulua ezartzen dituen «lurzoru mota» hauetan banatzen da:

— Hiri lurzorua (H.L.)

— Lurzoru urbanizagarria (L.U.)

— Lurzoru urbanizaezina, (L.U.E.)

2. Sailkapen hori Planoak izeneko 4. dokumentuko planoetan eta Hirigintza Fitxak izeneko 3. dokumentuan jasotzen da.

3. Hiri lurzoru finkatutzat jotzen dira, gutxienez, ibilgailuentzako zolatutako erabilera publikoa duten bideak, ur hornidura, euri euren eta ur beltzen hustuketa eta behe tentsioko energia elektrikoa duten esparruak. Esparru horiek, halaber, dauden eraikuntzei eta hirigintza antolamenduak aurreikusitako erbitzu egokiak eskaintzeko behar adinako neurri, emari, gaitasun eta tentsioa eduki beharko dituzte. Era berean, halakotzat joko dira, aipatu zerbitzuetakoren bat ez eduki arren beren antolamendua finkatuta duten lurak, eraikuntzak, gutxienez, eraikitze egokiak diren espazioen bi herenak eraikuntzak okupatzen baditu, horientzako proposatzen den hirigintza antolamenduaren arabera.

— G. Redes de Infraestructuras de Servicios.

G.1. Red de Abastecimiento de Agua.

G.1.1. Estaciones de bombeo de agua.

G.1.2. Depósitos reguladores de abastecimiento de agua.

G.1.3. Conducciones de abastecimiento y distribución de agua.

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

G.2.1. Estaciones de bombeo de aguas residuales.

G.2.2. Red de alcantarillado.

G.3. Red de Suministro Eléctrico.

G.3.1. Estación de producción y transformación.

G.3.2. Centros de transformación.

G.3.3. Conducciones de suministro eléctrico.

G.4. Redes de Telecomunicaciones.

G.4.1. Antenas de telecomunicaciones.

G.4.2. Centrales telefónicas.

G.4.3. Conducciones de telefonía y telecomunicaciones.

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

G.5.1. Centros de producción y distribución de gas.

G.5.2. Conducciones de Gas.

3. TITULO TERCERO

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 13. Clasificación del suelo.

1. Todo el territorio del término municipal de Ormaiztegui, queda dividido en las «clases de suelo» que el vigente el 10 de la Ley Vasca 2/2006, de 30 de junio, y que, a continuación se enuncian:

— Suelo Urbano, (S.U)

— Suelo urbanizable (S.U.).

— Suelo no urbanizable, (S.N.U.)

2. Dicha clasificación queda recogida en los planos del documento «4» - Planos y en el Documento «3» - Fichas Urbanísticas.

3. El suelo urbano consolidado se define como aquellos ámbitos que cuenten, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística. Así mismo, cuando los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados anteriormente, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación urbanística que para ellos se proponga.

3.2. PLANGINTZA GARATZEKO ARAUBIDEA

14. Artikulua. *Plan Orokorra garatzeko Araubide Orokorra.*

1. Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian mugatutako hirigintza esku-hartzearen area eta sektore bakoitzean aplikagarriaren diren Plan Orokorra garatzeko araubidea arautzen duten zehaztapenak banaka espezifikoki definitzen dira dagozkien Arau Partikularretan.

2. Hiri lurzoruaren plangintza garatzeko araubidea.

a) Hiri lurzoru gisa sailkatutako hirigintza esku-hartzearen eremuak, proiektu honek dagokion antolamendu xehatua zehazten duten horiek, Plan Orokorren gauzatze zuzeneko eremutat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Area horiek zuzenean gauzatzeko areatzat jotzeak ez du esan nahi Xehetasun Azterlanak, hirigintza kudeaketaren proiektuak edo urbanizazio obrak –area osorako edo bere eremuren zati baterako– formulatzea eskatzea ezinezkoa denik.

b) Dagokion antolamendu xehatua definitzeko ondorioetarako garapen plangintza idaztea aurreikusten den lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako areetan, antolamendu aurreikuspenak gauzatzeko aurretik aipatu hirigintza espedientea izapidetu eta onartu beharko da.

c) Hiri lurzoru finkatu gisa sailkatutako areetan, edo objektiboki izaera hori hartzen dutenetan, proiektu honetan espreski aurreikusitakoez gain, ezarritako antolamendu xehatua aldatu edo osatzeko xedearekin, egoki irizten diren Plan Bereziak formulatu ahal izango dira.

3. Hiri lurzoruaren plangintza garatzeko araubidea.

a) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurra direnez, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak gauzatu aurretik, dagokion Plan Partziala formulatu beharko da, bere antolamendu xehatua definitzeko helburuarekin.

b) Era eskusiboan edo partzialean sistema orokorrekin eratuak hirigintza esku-hartzearen areetan, Arau Partikularrak kasu bakoitzean, kalifikazio hori duten lurren antolamenduaren problematikaren arabera, lur horiek dagokion Plan Partzialaren eremuan sartzea, Plan Berezi bat formulatzea edo zuzenean gauzatzeko araubidearen barruan dauden eremutat jotzea erabakiko du.

4. Lurzoru urbanizaezinaren plangintza garatzeko araubidea.

Indarrean dagoen hirigintza legedian eta proiektu honetan ezarritako irizpideen arabera, Udalbatzak egoki deritzon garapen plangintza –Antolamenduaren Plan Bereziak– garatu beharko da.

Proiektu honetan baimendutako esku-hartzeak eta jarduerak zuzenean gauzatzeko dira, aipatu garapen plangintza formulatzea eskatzen ez badute.

5. Araudi lotura eta kalifikazio globaleko zehaztapenetan onartutako tolerantziak.

a) Interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarrituta, behar izanez gero Udalbatzak baloratutako dituenak, lurzoru urbanizagarrian formulatutako den garapen-plangintzak –Plan

3.2. REGIMEN PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 14. *Régimen General de Desarrollo del Plan General.*

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo del Plan General aplicables en cada una de las Áreas y Sectores de Intervención Urbanística delimitadas en los Suelos Urbano y Urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas en las correspondientes Normas Particulares.

2. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano.

a) Las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano en las que el presente proyecto determina la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como ámbitos de ejecución directa del Plan General, y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

La consideración de dichas Áreas 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.

b) En las Áreas clasificadas como suelo Urbano No Consolidado en las que, a los efectos de definir la ordenación pormenorizada correspondiente, se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo, la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a la previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.

c) En las Áreas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en el presente proyecto, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren oportunos.

3. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable.

a) 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.

b) En las Áreas de Intervención Urbanística configuradas exclusiva o parcialmente por sistemas generales, la Norma Particular determinará en cada caso, en función de la problemática de ordenación de los terrenos objeto de dicha calificación, su inclusión en el ámbito del respectivo Plan Parcial, la formulación de un Plan Especial o su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

4. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Deberá formularse el planeamiento de desarrollo –Planes Especiales de Ordenación– que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento de desarrollo.

5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación global.

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

Partziala- antolatutako erabilera globaleko guneen eta lurzoru urbanizaezinen arteko mugan doikuntzak sartu ahal izango ditu eta ez da, inola ere, gehituko edo gutxituko gune horietako azalera % 5etik gorako portzentajea. Azaleraren aldaketa horrek ez dakar ezarritako aprobetxamenduen gehikuntza edo gutxitzea.

Baztertutako eremuak –baztertze horretarako beharrezkoa izango da horrek eragiten dituen jabeen notario dokumentuan espreski onartzea– lurzoru urbanizaezinen dagokion erabilera globaleko guneen sartuko dira.

b) Lurzoru urbanizagarrian, plangintza xehatuak sistema orokorren elementuek bizitoki erabilera bideratutako erabilera globaleko guneen zati batzuen gainean jardutea ezarri ahal izango du, beti ere okupatutako azalera mugatutako gunearen azalaren % 10 gainditzen ez duenean. Baldintza horietan, aipatu okupazioak ez du beharrezko egingo eragindako guneari edo guneei ezarritako hirigintza aprobetxamendua berriro doitzea. Era berean, nahiz eta plangintzak hala ez eskatu, lurzoru urbanizaezinean sistema orokor horiek landaguneetan aipatu portzentajetik behera eragitea adostu ahal izango da.

c) Aurreko atalean azaldutako irizpidearen aplikazio espezifikoko gisa, adierazitako lurzoru motetan errepideen elementu funtzionalak edo zerbitzuzkoak ezarri ahal izango dira –sorospen postuak, autobus geltokiak eta beste batzuk; sistema orokor horien zerbitzuzkoak eta horiei atxikitakoak sistema horietarako kalifikatutakoetatik kanpo dauden lurzorueta, aipatu lurzorueta, ezarpen hori espreski baimenduta ez dagoen arren. Horretarako, aipatu elementuen ezarpena sistema orokorren eragin eremuaren zabaltze gisa hartuko da eta lehen adierazitako mugetara egokitu beharko da. Elementu horiek titular-tasun pribatuko irabazizko aprobetxamenduak barne hartzen badituzte, eta eragindako erabilera globaleko gunerako zuzenean eta espreski eta izaera arauemailearekin aprobetxamendu muga zehatz bat ezarri izan balitz, haiek zenbagarriak izango dira hau kalkulatzeko ondorioetarako. Irizpide hori ez da aplikatuko erabilerek zuzkidura izaera badute edo lurzoru publikoetan ezartzen badira.

d) Lurzoru urbanizaezinean plangintza bereziek eta obra proiektuek komunikazioen eta zerbitzu azpiegituren sistema orokorretako elementuen zonakatzea aldatu ahal izango dute, horien trazatua eta horien elementuen xehetasun konfigurazioan doikuntza berriak ahalbidetzeko.

e) Proiektu honetan ezarritako zonakatze globaleko doikuntzak, aurreko epigrafeetan adierazitako mugen barruan aurkitzen ez direnak, ondorio guztietarako Plan Orokorraren aldaketatzat joko dira, eta aurretik ezaugarri horiek dituen espediente bat formulatzea eskatuko dute.

f) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako erabilera globaleko guneetan eta espreski horrela ezartzen den hiri lurzoru gisa sailkatutakoetan, antolatutako eraikuntza aprobetxamenduen mugen ondorioetarako araudi zehaztapen gisa ulertuko da ezarritako eraikigarritasun adierazlea edo adierazleak. Aipatu aprobetxamendua, edozein kasutan, lortutako gune azalera adierazitako eraikigarritasun adierazleen emaitza izango da, behin aurretik adierazitako ataletan baimendutako gune mugaren doikuntzak eginik.

g) Hirigintza esku-hartzearen eremuetako Arau Partikularrek, dauden eraikuntzen artean, horiek kokatzen diren erabilera globaleko gunearen berezko eraikuntza eta erabilera araubidera egokitzen ez diren eta horren arabera ez direnak finkatu ahal izango dituzte.

podrá introducir ajustes en el límite entre las zonas de uso global ordenadas y el Suelo No Urbanizable, de tal forma que en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%. Esta variación de superficie no implica un aumento o disminución en los aprovechamientos asignados.

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

b) 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.

c) Como aplicación específica del criterio expuesto en el apartado anterior, en las clases de suelo señaladas se podrán implantar elementos funcionales o de servicio de las carreteras -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 reseñadas anteriormente. Si dichos elementos incorporan aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa y con carácter normativo un límite de aprovechamiento determinado, aquellos serán computables a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional o se implantan sobre suelos públicos.

d) 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.

e) 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 del Plan General, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

f) 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 será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados reseñados con anterioridad.

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

15. Artikulua. Hiri lurzorua ren plangintza

1. Plan Bereziak.

Hiri lurzoru gisa sailkatutako hirigintza esku-hartzearen eremuetan, edo izaera hori hartzen dutenetan, proiektu honetan espreski aurreikusitakoez gain, ezarritako antolamendu xehatua aldatu edo osatzeko xedearrekin, egoki irizten diren Plan Bereziak formulatu ahal izango dira.

Plan Berezi horiek, nolana ere, Arau Subsidiario hauetan ezarritako hirigintza araubide orokorra errespetatu beharko dute.

Horien eremuak ez du zertan eragindako hirigintza esku-hartzearen areen eremura egokitu. Kasu honetan, Plan Bereziak aukera hori behar bezala justifikatu beharko du eta gorabehera hori espreski jaso beharko du bere titulazioan, planteatutako antolamendu proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, horien intentsitatea barne, eta proposamen horiek eragindako area bakoitzean duten eragina zehaztu beharko du.

Halaber, dagokion Arau Partikularrean kasu bakoitzean ezartzen diren zuzkidura baldintzak bete beharko dira.

Egin nahi diren aldaketek helburu nagusi gisa eragindako areak hobetzea eta berriro zuzkitzea dutenean, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura espazioen —espazio libreak, bideen sistema edo erkidego ekipamenduen partzelak— gehikuntza esanguratsua dakartenean; eragindako esparruari ezarritako irabazizko aprobetxamendua handitzen ez dutenean; eta behar bezala proiektatutako erabilera berriek sortuko dituzten mota guztietako zuzkidura eskaerak beteko direla bermatzen dutenean, horiek garatuko dituzten Plan Bereziak aurretik Plan Orokorra aldatzeko espediente bat izapidetu beharrik gabe formulatu ahal izango dira, ezarritako hirigintza araubide orokorraren zehaztapenetako bat espreski aldatu arren.

2. Xehetasun Azterlanak.

a) Xehetasun Azterlanak formulatzea justifikatuta egongo da maila gorengoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzen konfigurazio fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua aldatzen bada, indarrean dagoen hirigintza legedian eta proiektu honetan ezarritako mugen barruan eta baldintzetan.

b) Formulazio hori derrigorrezkoa izango da, bestek beste, bide eta espazio publikoen edo erabilera publikoko zortasunaren mende dauden partzela eraikigarrien zatiak berregokitu nahi direnean eta berregokitze horrek lurzati horien edo beste batzuen antolamenduen baldintzak aldatzen dituztenean, horien garapena plangintza honek ezarritakoaren arabera bide-raezin bihurtuz, baita jabetza publikoko espazioetan garajeetara sartzeko arrapalak aldatzeko edo berriak irekitzeko ere.

c) Plangintza horren bidez ezingo dira zehaztu plangintza orokorraren, partzialaren edo bereziaren berezko zehaztapenak, aurrez maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Horrela, ez da bidezkoa izango inola ere horiek formulatzea Plan Orokor honek gauzatzearen aurreko plangintza partziala edo berezia formulatzeko betebeharra ezartzen dien lurraldeetan, baldintza hori bete gabe.

d) Eraikuntzen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa zehaztean edo berregokitzean, maila gorengoko plangintzak ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahal izango dute.

Artículo 15. Planeamiento en suelo urbano

1. Planes Especiales.

En las Áreas 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 reajustar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes, además de los previstos expresamente desde este proyecto.

Estos Planes Especiales deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Áreas 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 y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Áreas afectadas.

Asimismo, se deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objeto 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 Plan General, aún cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas.

2. Estudios de Detalle.

a) 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.

b) Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, **así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.**

c) No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

d) Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior.

e) Xehetasun Azterlanek ezingo dute inola ere plangintza-ren gauzatzearen araubideari buruzko zehaztapan loteslerik eduki, esaterako, gauzatze etapei edo epeei, edo hirigintza esku-hartze baten eragina jasandakoek urbanizazio prozesuaren kostuen finantzaketa obligazioei kudeaketa sistemak aplikatzea.

16. Artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren plangintza.

a) Lurzoru urbanizagarrian formulatu beharreko garapen plangintzak –Plan Partzialak– nahitaez bai hirigintza-araubide orokorreko zehaztapanak baita arearen Arau Partikularrean ezarritako plangintza orokorraren maila duen antolamendu xehatuarenak ere errespetatu behar ditu, Plan Orokor honen 14.5. artikuluan ezarritako tolerantzien kalterako izan gabe.

17. Artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren plangintza.

Indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusitako helburu batzuekin eta Plan Orokor honen 029. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera, Udalak aurretik lurzoru urbanizaezinaren Antolamenduaren Plan Berezi bat formulatzea eta onartzea eskatu ahal izango du, jarraian adierazten diren kasuetan eta ondoko helburuekin:

a) Landagunean kokatu behar diren erabilgarritasun publiko edo interes sozialeko eraikuntza eta instalazioen gauzatzea.

b) Azpiegitura elementu berriak burutzea –errepideak, ibai ubideen bideraketak, zerbitzu azpiegiturak ezartzea, urbanizazio obrak egitea eta antzerako elementuak–, plangintzan aurreikusita ez daudenak eta justifikazio edo baimenik ez dutenak, esaterako, baimendutako beste erabilera batzuen ezarpenaren obra osagarriak.

c) Ezarri behar diren erabileren ezaugarri espezifikoek, burutu beharreko garapenaren muntak, lurraldean aurreikus daitekeen eraldaketak, bideen sisteman izango diren eraginek edo beste faktore batzuek, aurretik jarduera hirigintzan era egokian sartuko dela eta lurraldearen balio paisajistikoak, ingurumenari dagozkionak eta naturalistikoak defendatuko direla bermatzen duen antolamendu bat definitzea gomendatzen dutenean.

Udalaren ebazpenak zehaztuko du horren formulazioaren ekimena eskatzaileari egotzen zaion ala Udalak berarentzat gordetzen duen. Ulertzen da inola ere ezingo zaiela partikularrei egotzi Plan Orokor honek definitutako lurraldearen egitura orokor eta organikoa osatzen duten elementuak garatzen dituzten Plan Bereziak formulatzeko erantzukizuna.

Antolamenduaren Plan Berezi horiek, kasua balitz, indarrean dagoen legedian xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren ingurumen eraginaren ebaluazio eta zuzenketa azterlanak barne hartuko dituzte.

Horren behin betiko onarpena Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio.

18. Artikulua. Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentala.

1. Plan Bereziak eta Partzialak.

a) Proiektu hau garatzeko izapidetzen diren Plan Berezi eta Partzialek, ezarritako hirigintza araubide orokorreko zehaztapanak betetzeaz gain, dagokion eremuaren antolamendua bere mugakide diren lurraldeekin behar bezala koordinatuta dagoela ziurtatu beharko dute, baita urbanizazio elementuen kokapenaren xehetasun alderdian ere; horretarako, beharrezkoa balitz, bere esku-hartze eremua hasiera batean ezarritako muga baino haratago zabalduko litzateke.

e) Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento –aplicación de sistemas de gestión, etc–, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

16. Planeamiento en suelo urbanizable.

a) 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 14. 5 del presente Plan General.

Artículo 17. Planeamiento en suelo no urbanizable.

Con algunas de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido en el 029 de este Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

a) Ejecución de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

b) Realización de nuevos elementos de infraestructura –carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización y otros elementos similares– no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

c) Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de Planes Especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por este Plan General.

Dichos Planes Especiales de Ordenación incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Su aprobación definitiva corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1. Planes Especiales y Parciales.

a) Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas, 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.

Betebehar hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Hala gertatzen denean, proiektuak edo beste espediente paraleloek, beharrezkoak balira, barne hartu beharko dituzte mugakide diren eremuetan behin-behinean aldatutako urbanizazio elementuak behar bezala gauzatzen direla bermatuko duten hirigintza kudeaketaren mekanismoak aplikatzeari buruzko zehaztapenak.

b) Plan Berezi eta Partzialek, indarrean dagoen hirigintza legediaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, ondoko zehaztapenak ezarri beharko dituzte:

— Lagapen, hainbanaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzeko epeak zehaztea.

— Dagozkion eraikuntza lizentziak eskatzeko eta proiektututako obren hasiera eta amaierarako epeak zehaztea.

— Dagozkion exekuzio unitateak mugatzea. Gainera, hiri lurzoruan exekuzio unitateak mugatzea planteatzen den bakoitzean, dagozkion batez besteko aprobetxamendua zehaztuko da.

— Partzeletan erabileren ezarpena modu xehatua zehaztea —sestra gaineko eta azpiko oinak; eta partzelaren zati eraikiezinak-, baita horietan ezarriko diren erabilera publikoko zortasunak ere.

— Espazio publikoen antolamendua zehaztasunez definitzea, zoladura, lorategiak eta hiriko altzariak tratatzeko irizpideak adieraziz.

— Jabari Publiko Hidraulikoari eta honen zortasun eta polizia guneei eragiten dieten jarduera guztiek, lan edo obra oro hasi aurretik, Administrazio Hidraulikoaren baimenak izan beharko dituzte; baimenok, Uraren Euskal Agentziaren (URA) ekialdeko arro kantabrikoen bulegoetan izapidetu behar dira.

— Ingurumen izaerako neurri babesle eta zuzentzaileak, beren eraginkortasuna bermatzeko adinako xehetasun mailarekin. Horri buruz, garapen plangintzaren baldintza tekniko orriek ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren azterlaneko 6 eta 7. ataletan, hurrenez hurren, proposatzen diren neurri babesleak eta ikuskapen programa jaso beharko dituzte, ingurumen eraginaren behin betiko txostenaren zehaztapenen arabera.

— Proiektu honen garapenean formulatzen diren ekimen partikularreko Plan Berezi eta Partzialek, gainera, indarrean dagoen hirigintza legedia ezarritako baldintzak bete beharko dituzte; eta adierazitako kasuetan, jarraian ezartzen den irismena izango dute:

— Eragindako jabeen zerrenda, baita dagozkion eremuan dauden higiezinetan legezko egoiliarren izaera duten beste eskubide batzuen titularrak diren eta, plangintzaren aurreikuspenen arabera, eraikina utzi beharko duten guztiena ere.

Ondorio horietarako, dagozkion katastroko eta erregistroko datuez gain, benetako jabeen zerrenda landua aurkeztu beharko da eta, horrekin batera, eragindako, azalera jarritako eta jabe bakoitzari egotzitako finken egungo egoeraren planoak, beren helbideak adieraziz, jakinarazpenen ondorioetarako.

Aipatu eskubideen titularrak diren gainerako kasuan, aurreko baldintzez gain, kasu bakoitzean legezko egoiliarra dela kreditatu beharko da.

— Kasua balitz, egoiliarrei beste etxebizitza bat emateari dagozkion erantzukizunak zehaztea.

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.

b) Los Planes Especiales y Parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

— Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

— Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

— Delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Además, siempre que se plantee la delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

— Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas —plantas sobre y bajo rasante; y partes no edificables de la parcela— así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.

— Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

— Todas las actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración Hidráulica que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua-URA.

— Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Al respecto, los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, de conformidad con el informe definitivo de impacto ambiental.

— Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

— Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

— Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

— Urbanizatzailearen eta Udalaren artean ezarri beharreko konpromisoak, haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean eta espreski ondokoak aipatuko dira:

— Kasua balitz, Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean agertzen ez diren erkidego zuzkiduretara bideberrituko eraikinen eraikuntza.

— Eraikinen etorkizuneko jabeek urbanizazio elementu jakin batzuek kontserbatzea.

2. Xehetasun Azterlanak.

Antolamenduaren eredu horrek berezkoa duen edukiaz eta horri buruz proiektu honetan edo hori garatuko duen plangintza xehatua kasu bakoitzean ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, Xehetasun Azterlanek ondoko zehaztapenak definituko dituzte:

a) Aurretik mugatutako exekuzio unitateekin bat datozen lurralde eremuen antolamendua garatzen edo berregokitzen dutenek, aipatu plangintza xehatuak ez badu behar adina definitu, lurzati eraikigarri ezberdinei ezarritako hirigintza aprobetxamendua zehaztu beharko dute, horri dagokionez aipatu plangintza xehatuak eta proiektu honek ezarritako eremu arauemailearen barruan.

b) Halaber, aurreko atalean, Plan Partzial eta Bereziei buruzkoan, aipatze diren gainerako zehaztapenak gehituko dira, hauek aldeztu aurretik behar den doitasunez definitu ez badituzte, eta beharrezko bada, hiri zerbitzuen sareen trazatuen eskemak eta ezaugarriak ere gehituko dira.

c) Partikularrek sustatutako Xehetasun Azterlanek, bere dokumentazioan, etxebizitza utzi beharko duten jabe nahiz legezko egoiliarren identifikazioari dagokion dokumentazioa sartu beharko dute, ekimen partikularreko Plan Partzial eta Bereziatarako ezarritako baldintzekin.

d) Ingurumen izaerako neurri babesle eta zuzentzaileak, beren eraginkortasuna bermatzeko adinako xehetasun mailarekin. Aurrekontuan sar daitezkeen neurriak, obra unitate gisa txertatu behar dira, proiektuan dagokien partida ekonomikoarekin batera, eta aurrekontuan sartu ezin direnak, baldintza teknikoaren orrian sartzea eskatuko da.

3.3. PLANGINTZA GAUZATZEA

19. Artikulua. Izaera orokorreko xedapenak.

1. Proiektu honetan jasotako aurreikuspenen gauzatzea, baita bere garapenean formulatuko den plangintza ere, indarrean dagoen hirigintza legedian eta aipatu plangintzan xedatutakoaren arabera izango da.

2. Dagozkion Arau Partikularretan desjabetzapenaren sistemaren aplikazioa ezartzen den hirigintza esku-hartzearen eremuetan, zehaztapen horrek plangintza orokorraren berezkoa den maila eta lotura arauemailea izango ditu eta hori aldatzeko beharrezkoa izango da Plan Orokorra aldatzeko espediente bat izapidetzea.

3. Ezarritako hirigintza aurreikuspenak gauzatzearen ondorio bezala, eraitsi behar diren higiezinetan bizi diren egoiliarrek beren etxebizitza uztea aurreikusten denean, tartean dauden eragileen artean dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, egoiliarrei beste etxebizitza bat emateko ondorioetarako.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel 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 el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los Estudios de Detalle definirán las siguientes determinaciones:

a) Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con Unidades de Ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.

b) Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los Planes Parciales y Especiales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

c) Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular.

d) Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no se puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

3.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 19. 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. En las Áreas de Intervención Urbanística en las que en las Normas Particulares correspondientes se establece la aplicación del sistema de expropiación, ésta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación de Plan General.

3. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al realojo de aquellos.

20 Artikulua. Hiri lurzoruaaren plangintza garatzeko araubidea.

1. Hirigintza esku-hartzearen areen Arau Partikularretan eta proiektu honen «Garapen, hirigintza kudeaketa eta gauzape-nerako baldintzak» planoan, hala badagokio, dagozkion esparruak eta exekuzio unitateak eta jarduera sistemak mugatzen eta definitzen dira. Gainera, beharrezkotzat jotzen bada, beste exekuzio unitate batzuk mugatuko dira, indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako irizpideen arabera.

Kooperazio sistemaren bidezko esku-hartzea aurreikusten den exekuzio unitateetan, birpartzelazio espediente hasi dela ulertuko da behin indarrean sartzen denean dagokion plangintzaren espediente, indarrean dagoen Kudeaketa Erregelamenduko 101. artikuluko 1. epigrafearen a) atalean ezarritakoaren arabera.

2. Hiri lurzoru gisa sailkatutako eta izaera orokorra edo lokala duten zuzkidura publikoei atxikitako lursailak lortzeko ondorioetarako, hirigintza legedian xedatzen dena beteko da.

Zentzu horretan, exekuzio unitateen esparruan sartzen diren ala ez kontuan hartu gabe, desjabetzapenaren bidez esku hartuko da lursail horiek lortzeko ondorioetarako, bai dagozkien Arau Partikularrek hala ezarritako kasuetan baita espreski beste mekanismoren bat zehazten ez den beste kasuetan ere.

3. Hiri lurzoru gisa sailkatutako partzelazioa indarrean dagoen hirigintza legedian xedatutakoaren arabera izango da eta bertan aurreikusitako espediente formulatuko da.

21. Artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren plangintza garatzeko araubidea.

1. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hirigintza esku-hartzearen aretan ezarritako antolamenduaren aurreikuspenen gauzatzea, proiektu honen dagozkion Arau Partikularretan eta formulatu beharreko garapen plangintzan xedatutakoaren arabera izango da.

Zentzu horretan, aipatu garapen plangintzak beharrezkotzat jotzen diren exekuzio unitateak mugatuko ditu eta horietako bakoitzerako dagokion jarduera sistema definituko du.

2. Aurreko atalean xedatutakoa urratu gabe, izaera orokorreko zuzkidura publikoetara atxikitako lursailak lortzeko ondorioetarako, aipatu hirigintza legedian xedatutakoaren arabera jardungo da.

22 Artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren plangintza garatzeko araubidea.

1. Izaera orokorrez, Plan Orokor honetan eta hau garatzeko formulatzen diren plangintza eta proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta egoteaz gain, zuzkidura publikoetara bideratuta dauden lursailak desjabetuko dira horiek lortzeko ondorioetarako.

2. Lurzoru urbanizaezinaren partzelazioak.

a) Izaera orokorrez, eta desjabetzapen jardueren ondorio diren horien kalterako izan gabe, lurzoru urbanizaezinean kokatutako finken partzelazio edo banaketek, aurretik, dagokien udal lizentzia lortzeko betebeharra dute. Lizentzia hori jarraian aipatzen diren zatitzeko irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da.

Artículo 20. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbano.

1. En las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en el plano «Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución» del presente proyecto 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.

En aquellas Unidades de Ejecución en las que se prevé 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 en el apartado a) del epígrafe 1 del 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 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 el expediente previsto en el mismo.

Artículo 21. 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 ajustarán a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares del presente proyecto, como en el planeamiento de desarrollo a formular.

En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará las Unidades de Ejecución que se estimen necesarias y definirá para cada una de ellas el correspondiente 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.

Artículo 22. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, a los efectos de su obtención, se procederá a la expropiación de aquellos terrenos que, además de clasificados como Suelo No Urbanizable, se destinen a dotaciones públicas, tanto en este mismo Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

a) Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones que se citan a continuación.

b) Jarraian adierazten den salbuespenarekin, proiektu hau onartu ondoren burutu nahi diren finken partzelazioak ondoko zatiketa irizpideak bete beharko dituzte:

Ez dira onartuko emaitza gisa 10.000 m²-tik beherako azalera duten finkak ematen dituen banaketa edo zatiketarik, ez bada hori mugakide diren beste partzela batzuetan sartu dela bermatzen.

Dena den, jatorrizko finbaren azalera ez da 25.000 m²-tik beherakoa izango, edo 15.000 m²-tik beherakoa, finka nekazaritza intentsiboko gune batean kokatzen bada. Finka partzialki nekazaritza intentsiboko gunearen lursailetan eta partzialki gune komunean kokatzen denean, jatorrizko finkak gutxienez 25.000 m²-ko azalera eduki beharko du, gune komunaren metro karratuak eta nekazaritza intentsiboko gunekoak, azken hauek 1,66 koefizienteaz biderkatuta, batuta lortzen den emaitzatik eratorriko dena.

c) Gune ezberdinetan baimendutako eraikuntza, erabilera eta jarduerak ezartzeko beharrezkoa izango da Plan Orokor honetan eskatutako gutxieneko partzelaren ekarpenaren baldintza betetzea. Partzela hori, ondorio guztietarako —erregistroari dagokionez, etab. aipatu eraikuntza eta erabileretara lotuta geratuko da.

d) Proiektu hau onartu ondoren burutu nahi diren banaketek, horien helburua edozein delarik ere, ondoko baldintzak bete eta errespetatu beharko dituzte:

— Nekazaritza ustiapen edo baso erabileretara lotutako partzelak, espazioari dagokionez etenda dauden lursail ez osatuak egon daitezke.

— Beste erabilera batzuetara bideratutako partzelek espazioari dagokionez etenik gabeko osotasun bat osatu beharko dute, eta bertan kokatuko da, behar izanez gero, dagokion eraikuntza edo instalazioa.

e) Ezingo dira finkak banatu, banaketa horiek finbaren azalera Plan honetan, baimendutako erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko ondorioetarako, eskatzen diren eskaintako partzelaren azalera mugetatik behera murriztea esan nahi badu, salbuespen batekin: Baldintza horietan banatutako zatiak, aldi berean beste finkekin biltzea, finka berriek muga horiek betezen badituzte.

f) Plan Orokor hau onartu baino lehenago eraikitako eraikinei atxikita dauden eta kasu bakoitzean aplikagarria den eskaintako gutxieneko partzelaren baldintzak edo eraikitako eraikuntza aprobetxamenduari dagokionez beharrezkoa den eskaintako partzelaren baldintza betetzen ez dituzten finkak beren egungo egoeran finkatuta geratzen dira.

Eraikuntza horietan proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahalko dira. Hala ere, partzela horiek ezingo dira banatu.

g) Proiektu hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezinean burutzen diren banaketa guztiak, artikulua honetan xedatutakoaren aurka, ez burutuztat joko dira baimendutako eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko ondorioetarako; beraz, eskatzaileak finka bakar gisa jatorrizko finka eskaini beharko du, edo hori baimendua bada, aurretik partzelazio lizentzia eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoaren arabera.

b) Con la excepción que se indica a continuación, las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente proyecto deberán ajustarse a los siguientes criterios de división:

No se admitirá segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 10.000 m²., salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 25.000 m². ó 15.000 m². en el caso de que la finca se sitúe en la zona de agricultura intensiva. Cuando la finca se sitúe parcialmente en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 25.000 m². que resulte de la suma de metros cuadrados de la zona común y de la zona de agricultura intensiva multiplicados, estos últimos por el coeficiente de 1,66.

c) La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimiento de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde este Plan General. Dicha parcela quedará a todos los efectos, —registrales, etc.— vinculada a las citadas edificaciones y usos.

d) Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

— Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

— Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

e) No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en el presente Plan a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

f) Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

g) Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de edificaciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General.

3.4. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

23. *Artikulua. Urbanizazio obrak gauzatzeko proiektu modalitateak.*

1. Urbanizazio obrak ondoko proiektuen bidez definituko eta gauzatzeko dira:

— Lurzoruaren legeko 15. artikuluan eta hirigintza plangintzaren erregelamenduko 67. artikuluan araututako «Urbanizazio proiektuak».

— Plangintza erregelamenduko 67.3. artikuluan araututako «Urbanizazio obra arruntzen proiektuak».

— «Eraikuntza proiektuen osagarriak diren urbanizazio proiektuak», partzela jakin bat orubetzat jotzeko beharrezko zerbitzuez hornitzeko edo aurretik zegoen urbanizazioa berrezartzeko eta hobetzeko xedearekin formulatutakoak, bai plangintzan baita dagokion lizentzian ezarritakoaren arabera.

2. Horri dagokionez, Plan Orokor honetan mugatzen den hiri area bakoitzari dagozkion irizpide eta zehaztapenak dagozkion Hirigintza Fitxetan edo beren garapenean formulatuko den plangintza xehatua zehaztutakoak izango dira.

24. *Artikulua. Dokumentazio eta eduki arauak urbanizazio obraren proiektuetarako.*

Formulatzen den proiektu modalitatea edo mota edozein delarik ere, indarrean dagoen hirigintza legediak eskatutako dokumentu eta zehaztapenez gain, ondokoak jasoko ditu:

— Plan honetan eskatutakoak, urbanizazioaren eraikuntza kalitateari eta zerbitzu mailari dagokienez, baita dagokion sektore mailako araudiak ezarritakoak ere.

— Dokumentu honen edo garatzen duen plangintzaren antolamenduaren, bide sareen eta zerbitzuen eskemen planoen kopia, proiektuak gauzatzeko dituenak.

— Era argi eta xehatua hirigintza oztupoak kentzeari dagokionez indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzatzaile eta eskakizunak betetzen direla adierazten duen eranskina, horri buruz hartutako neurriak deskribatuz.

— Antolamenduaren memorian (DOC 1) deskribatutako iraukortasun irizpideen aplikazioa. Horien artean, ondokoak nabarmendu behar dira:

* Ahalegindu behar da zolatu daitezkeen gune iragazgaitzak mugatzen, lursailaren iragazpen naturalaren gaitasuna mantentzen saiatuz. Oinezkoentzako guneetan eta ibilgailuak sar daitezkeenetan euria iragazten uzten duten materialak erabiltzea planteatuko da.

* Zarata maila handiak bada, urbanizatzerakoan kontuan hartu behar da aurreikusitako eraikin ezberdinak, hauek izan behar dituzten erabilpenen arabera antolatzeak aukera. Horrela, gutxienez erabiltzen direnak (industria eta zerbitzu eraikinak) pantaila akustiko gisa jardungo dute zaratari dagokionez sentikorrenak diren eraikinekiko (etxebizitzak, eskola ekipamenduak, osasun ekipamenduak).

* Eremu ezberdinetako espazio publikoetan eta eraikin berrien espazio komunean kontsumo txikiko eta era berean, argi kutsadura saihesten duten argi sistemak erabiliko dira.

* Zaborrak gaika jasotzeko gune egokiak aurreikusiko dira.

3.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 23. *Modalidades de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.*

1. La definición y ejecución de las obras de urbanización podrá efectuarse mediante:

— «Proyectos de Urbanización» regulados en los Artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

— «Proyectos de obras ordinarias de urbanización» regulados en el 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

— «Proyectos de urbanización complementaria a los de edificación», formulados con el objeto de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, o para proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.

2. A este respecto, los criterios y determinaciones correspondientes a cada una de las Áreas Urbanas que se delimitan en el presente Plan General, serán los definidos en cada caso en Fichas Urbanísticas correspondientes, o en el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

Artículo 24. *Normas de documentación y contenido para los proyectos de obras de urbanización.*

Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes:

— Los exigidos en el presente Plan, tanto en lo referente a la calidad constructiva y nivel de servicio de la Urbanización, así como los establecidos por la Normativa sectorial correspondiente.

— Reproducción de los planos de ordenación, red viaria y esquemas de servicios del presente documento o del planeamiento que lo desarrolle, y que el proyecto tienda a ejecutar.

— Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de los condicionantes y exigencias establecidos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas, con una descripción de las medidas adoptadas al respecto.

— Aplicación de criterios de sostenibilidad descritos en la Memoria de Ordenación (DOC 1). Entre los mismos, caben destacar los siguientes:

* Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

* En caso de que existan niveles altos de ruido, las urbanizaciones tendrán en cuenta la posibilidad de ordenar los distintos edificios previstos en función de los usos que van a tener dichos edificios, de forma que aquellos menos utilizados (industrial, servicios) puedan servir de pantallas acústicas respecto de aquellos edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).

* En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

* Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.

— Lurzoru urbanizagarrien garapenari buruzko Plan Partzialak gauzatzeko beharrezkoak diren urbanizazio proiektuek ingurumen eta paisaia zaharbertitzeko proiektu bat edukitzeko beharra zehaztuko da, besteak beste, ondoko alderdiak jasoko dituen:

* Obrak egiterakoan eta jarduketa osagarriak gauzatzekoan ukituko diren eremuen azterlana, esate baterako: Instalazio lagungarriak, zabortegei eta isurtegei berriak, obretan erabili beharreko materialen erauzketa guneak, lur gaineko ura drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta obretarako eraikitako bideak, eta abar.

* Eragindako arean egitekoak diren jarduerak jarduera paisaia integratzea lortzeko, bereziki kontuan hartuz: Azaleko isurketa uren drainatze sare berria, sektorea gune orografari eta ibaien ertzei dagokienez integratzeko teknikak (ezponda etzanak, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak»), gune zola-garriak mugatzea, interes naturalistikoko zuhaitzietan eragina murriztea, zaharbertitzean erabiliko diren landare espezieak eta horiek ezartzeko eta mantentzeko metodoak deskribatzea; azken hauek ezaugarri bioklimatikoetara eta lursailaren ezaugarrietara egokitu behar dira eta paisaia pantailatze eginkizun batekin eta antzekoekin kokatu ahal izango dira.

Era berean, behar bezala justifikatuko dira ondokoak:

— Plan Partzialerako beharrezko ur hornidura dagoela, baita guneko baliabide hidrikoetan eragin kuantitatiborik ez dagoela ere.

— Urbanizazio eremu bakoitzaren saneamendu eta hornidura sareen egokitzapena. Hustu beharreko emariak pila daitezkeela kontuan izanik, eta hornidura nahiz estolda sareen presioa eta emariak aurreikusiz, gainerako lurzoru hiritarrek edo hiritargarriek izan dezaketen eragina ere aintzat hartuko da, sareek gainezka egiteko arriskurik izan ez dezaten. Saneamendu sarea eta euri uren sarea berezita daudela. Eremu urbanizagarri berrietan sortutako hondakin urak saneamendu sare orokorrera bideratuko dira.

— Eremu urbanizagarri berrietara iristeko beharrezkoak diren sarbideen gaitasuna, zenbaterainoko erabilera izango duen kontuan izanik, eremu horien eta udalerraren gainerako lekuen arteko irisgarritasun eta mugikortasun arazoak era egokian konpontzeko helburuarekin.

— Udalerritik eremu berri horietarako garraio publikoaren lineak sustatzea eta diseinatzea, eta oinezkoentzako eta txirindularientzako sarbide egokiak sortzea.

25. Artikulua. Urbanizazio proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.

Urbanizazio proiektuek Espazio Libreen eta Komunikazioen Tokiko Sistemaren Elementuen antolamenduari errokatzea eta sestrak egokitu ahal izango dituzte, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen arabera.

26. Artikulua. Partikularrek urbanizazio proiektuak gauzatea.

1. Behin betiko onartutako «urbanizazio proiektu» batean aurreikusitako obrak gauzatzeko ez da beharrezkoa izango aurretik udal lizentzia eskatzea eta lortzea.

2. Obrak hasiko direla ezagutarazteko jakinarazpenak, alkatetzari zuzendu behar zaiona eta obraren titularrak edo berau ordezkatzeko duen pertsonak sinatu behar duena, bien datuak, burutu beharreko obraren zatiaren identifikazio grafikoa, obra unitateen eta obraren neurketen zerrenda, onartutako proiektuaren sistematika eta definizioei buruzkoa, gauzatzeko arduratuko den enpresa eraikitzailearen eta obraren teknikari edo teknikari zuzendarien nortasuna eta zuzendaketa eskaera jaso beharko ditu.

— Los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables incluirán, además, un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

* Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

* Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico, etc.

Asimismo, justificarán debidamente:

— La existencia de dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona.

— La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento.

— La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.

— La potenciación y diseño de líneas de transporte público del municipio hasta esos nuevos ámbitos y la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

Artículo 25. Límites de la posibilidad de efectuar adaptaciones de la ordenación por los proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización podrán adaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de los Elementos del Sistema Local de Espacios Libres y Comunicaciones, según la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 26. Ejecución de proyectos de urbanización por los particulares.

1. La ejecución de las obras previstas en un «proyecto de urbanización» definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

2. La notificación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el titular de las obras o personas que lo represente, deberá contener los datos de ambos, identificación gráfica de la parte de obra a realizar, relación de unidades de obra y mediciones de la misma referida a la sistemática y definiciones del presupuesto del proyecto aprobado, identidad de la empresa constructora encargada de la ejecución y del Técnico o Técnicos Directores de obra y solicitud de replanteo.

3. Zehazki, udalak obrak gauzaten diren bitartean egiten duen kontrol prozesuan dokumentu honen 031. artikulua aplikatuko da. Aplikazio hori indarrean dagoen antolamendu juridikoak ezartzen duen edozein mekanismoren bitartez burutuko diren udal kontrolaren ahalmenak kaltetu gabe burutuko da.

4. Obra arrunten proiektuek eta eraikuntzaren proiektu osagarriek dagokion udal lizentzia lortu beharko dute, Plan honen 031. artikuluan xedatutakoaren arabera.

3.5. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILITZEA

27. Artikulua. Hiri lurzoruan eraikitzeke ahalmena erabiltzea.

1. Hiri lurzoru gisa sailkatutako hiri areetan sartutako partzelak direnez, non beren formulazioaren baldintza ezartzen den, ezingo dira eraikitzeke lizentziak eman dagokion Plan Berezia edo Xehetasun Azterlana behin betiko formulatzen eta onartzen den arte.

Partzela horietan, aipatu baldintzak betetzen ez diren bitartean, orubetzat jo ahal izateko indarrean dagoen hirigintza legegian ezarritako baldintzatzaileak ez direla bete ulertuko da.

2. Aurreko atalean deskribatutako egoeran ez dauden partzelek, orubetzat jo ahal izateko, fatxada guztietako lerrokadurak, sestrak, altuerak, profila eta eraikinaren sakonera definituta eduki beharko dituzte.

Zehaztapen horiek oso-osorik definituta ez badaude, Udalak dagokion lizentzia ukatu beharko du eta Xehetasun Azterlan bat formulatzeko eskatu.

3. Ezingo da inola ere exekuzio unitateen barruan dauden partzeletan eraikitzeke lizentzia eskatu edo luzatu «etekin eta kargen hainbanaketa» eta «urbanizazioari» buruzko proiektuei, unitateen eta hauen titularren urbanizazioari eta lagapenari lotutako betebeharrak definituko dituztenei (Plan Orokor honen 031. artikulua), behin betiko onarpena eman ez bazaie.

Dokumentu honetan adierazitako urbanizazioa gauzatzeko epeak, aldi berean, lagapen eta hainbanaketaren legezko betebeharrak burutzeko epeak dira.

4. Orube gisa jotzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten partzelen kasuan, dagokion eraikitzeke lizentzia emateko baldintza bat egon daiteke, aldi beren beharrezkotzat jotzen diren urbanizazio obra osagarriak gauzatea edo dagoen urbanizazioa berregokitu eta hobetzea, ondorio horietarako, plangintzan ezarritakoa betez.

5. Eraikitzeke lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak Hirigintza Fitxetan xedatutakoaren arabera definituko dira.

Epe horiek, halaber, hala dagokionean, eraikuntzaren aurretik edo aldi berean eta horren osagarri gisa, gauzatu behar diren urbanizazio obrei dagokienez ezarriko dira.

28. Artikulua. Antolaketaz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1. Ekainaren 30eko 2/2006 Euskal Legeko 101. artikuluan xedatutakoaren arabera, bereizketa bat egiten da antolamendu berriarekin erabat bateraezinak diren instalazio, eraikuntza, eraikin eta erabileren eta soilik hein batean bateraezinak dire-

3. En concreto, en el proceso de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación el 031 del presente documento. Ello, sin perjuicio de las facultades de control municipal que se ejercerán a través de cualquiera de los mecanismos que establece el ordenamiento jurídico vigente.

4. Los Proyectos de obras ordinarias y los Proyectos complementarios a la edificación estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el 031 de este Plan.

3.5. EJERCICIO DE LA CAPACIDAD DE EDIFICAR

Artículo 27. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

1. Tratándose de parcelas incluidas en Áreas Urbanas clasificadas como Suelo Urbano en las que se establece la condición de su formulación no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto sea formulado y aprobado definitivamente el correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

En dichas parcelas, en tanto no se cumplimenten los requisitos mencionados, se considerarán incumplidos los condicionantes establecidos en la legislación urbanística vigente para su consideración como solares.

2. En el supuesto de parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas las alineaciones de todas sus fachadas, las rasantes, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, para que puedan ser consideradas como solares.

En el caso de que dichas determinaciones no estén definidas en su integridad, el Ayuntamiento deberá denegar la licencia correspondiente, y exigir la formulación de un Estudio de Detalle.

3. En ningún caso podrá solicitarse ni concederse licencia de edificación en las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los correspondientes Proyectos de «equidistribución de beneficios y cargas» y de «urbanización», que definen las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas y a sus titulares (031 del presente Plan General).

Los plazos para la ejecución de la urbanización señalados en este documento constituyen igualmente plazos para el cumplimiento de los deberes legales de cesión y equidistribución.

4. En el supuesto de parcelas que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como solar, la concesión de la correspondiente licencia de edificación podrá condicionarse a la ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias que resulten necesarias o a la reposición y mejora de la urbanización existente, de conformidad, a esos efectos, con lo establecido en el planeamiento.

5. Los plazos para la solicitud de licencia de edificación, e inicio y finalización de las obras se definirán según lo dispuesto en las fichas urbanísticas.

Dichos plazos también serán establecidos en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse previa o simultáneamente a la edificación, y complementariamente a la misma.

Artículo 28. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 101 de la Ley Vasca 2/2.006, de 30 de junio, se distinguen entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo par-

nen artean. Edozein kasutan, antolamendu berriarekin erabat bateraezinak direla ulertu da herri zuzkidurako lurzorua okupatzen duten eta bere xedearen eraginkortasuna eragozten duten instalazio, eraikuntza, eraikin eta erabilerak.

2. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, 1. atalean aipatzen diren eraikin, eraikuntza eta erabilerak ondoko mailetak bati lotuko zaizkio:

a) Antolamendutik kanpo daudenak: Indarrean dagoen hirigintza plangintzaren aurretik zeuden eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak eta plangintza horretan epe jakin batean desagertuko direla aurreikusten direnak, lege honetan aurreikusitako sistema orokor eta lokalak jarduera isolatu, integratu edo gauzatzeko jardueretako batean sartuta daudelako.

b) Hirigintza plangintzarekin bat ez datozenak: Indarrean dagoen hirigintza plangintzarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak; plangintza horrek, baina, ez du aurreikusten desagertuko direnik eta ez du horretarako eperik ezartzen.

c) Antolamendu xehatua ez duten area edo sektoreetan aurrez daudenak.

3. Araudi Partikularrak (Hirigintza Fitxek) bere zehaztapenetan eraikin eta eraikuntza horiei buruz baimendutako eta debekatutako egintza eta erabilerak jasoko ditu, bereziki, birgaitzeari dagokionez, hirigintza antolamenduarekiko bateragarritasuna eta horietan egingo diren jarduera aurreikuspenak kontuan hartuz.

4. Ezingo dira baimendu antolamendutik kanpo utzitako eraikuntza eta eraikinak modernizatzeko, finkatzeko, beren bolumena handitzeko edo hobetzeko obrak, ezta antolamendu xehatua egiteke duten area edo sektoreetan aurretik existitzen direnak ere. Hala ere, ez dira hor sartuko eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko bideratzen diren eta beharrezkotzat jotzen diren obrak, baita beste batzuei kalteak ez eragitera bideratutakoak ere, hori guztia lege honetan definitutako aurri buruzko lege araubidearen kalterako izan gabe.

5. Hala ere, aparteko kasuetan finkatzeko obra partzial eta unean unekoak baimendu ahal izango dira; obrek ezingo dute higiezinaren errebalorizaziorik ekarri.

29. Artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitze ahalmena erabiltzea.

Lurzoru urbanizaezinean eraiki eta jarduerak ezartzeko ahalmena erabili ahal izateko, Plan honetan eta, hauek garatuz bere kasuan formula litezkeen Plan Berezetan xedatutakoa bete beharko da.

30. Artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikinak, instalazioak eta antolamendutik kanpoko erabilerak.

1. Antolamendutik kanpokotzat jotzen dira Plan honetan edo, bere kasuan, formulatzen diren Plan Berezetan xedatutakoaren arabera, legeztagarriak ez diren existitzen diren eraikin, instalazio eta erabilerak.

2. Horretarako, ulertuko da «legeztazainak» direla ondoko eraikin eta instalazioak:

a) «Babes Bereziko» guneean eta sistema orokorretan, horietako bakoitzerako ezarritako eraikuntza araubidearen arabera ez diren guztiak.

b) Gainerako guneean, beren ezaugarriengatik soil-soilik espreski debekatutako erabilerak ezartzera bidera daitezkeen guztiak; horien artean, eraikin bakoitzeko bi (2) etxebizitza unitatek gorako etxebizitza erabileretara bideratutakoak.

cialmente incompatibles. En todo caso, se calificarán como totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se señalan la sujeción de los edificios, construcciones y usos a que se refiere el apartado 1 a alguna de las siguientes categorías:

a) Fuera de ordenación: Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley.

b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: Los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.

c) Preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

3. La Normativa Particular (Fichas Urbanísticas) incluirá dentro de sus determinaciones los actos y usos autorizables y prohibidos respecto a estas edificaciones y construcciones, especialmente en materia de rehabilitación, en atención a su compatibilidad con la ordenación urbanística y a las previsiones de actuación sobre los mismos.

4. No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley.

5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

Artículo 29. Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto en el presente Plan y, en su caso, en los Planes Especiales que se formulen en su desarrollo.

Artículo 30. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.

1. Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no resulten legalizables, de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan, o, en su caso, por los Planes Especiales que se formulen.

2. A tal efecto, se considerarán como «no legalizables» los edificios e instalaciones siguientes:

a) En las Zonas objeto de «Protección Especial» y en los Sistemas Generales, todos los que no se ajusten al régimen de edificación establecido para cada una de ellas.

b) En el resto de las zonas, todos los que por sus características puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa, y, entre ellos los destinados a Usos de Vivienda con más de dos (2) unidades de vivienda por edificio.

Dagokion udal lizentziarik ez badute eta indarrean dagoen Plan Orokorra onartu ondoren eraikitakoak badira, muga hori ere bi (2) etxebizitza unitatekoa izango da.

3. Aurreko epigrafeko a) eta b) ataletan definitutako kasuetan jasotzen diren eraikin eta instalazioak, espediente administratiboren baten horiek eraisteko epe irmoak ezartzen ez dituen bitartean, «plangintzarekin bat ez datorren» araubidearen barruan daudela ulertuko da.

4. Plan honetako zehaztapenen bat betetzen ez duten antolamendutik kanpokotzat jo ez diren eraikin eta instalazioetan, Udalak horiek erabat edo hein batean zehaztaper horietara egokitzeko eskatu ahalko du, eraikin edo instalazio horiek kokatzen diren finkari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia eman aurretik edo ematerakoan bete beharreko baldintza gisa.

4. LAUGARREN TITULUA

4.1. LIZENTZIAK (OBRAK ETA INSTALAZIOAK BURUTZEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDETZA ETA GAUZATZEAREN KONTROLARI ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK)

31. Artikulua. Lizentziapeko egintzak.

1. Indarrean dagoen hirigintza legedian – Hirigintza diziplinaren erregelamenduko 1. artikulua eta horrekin bat datozenak- zerrendatutako egintzez gain eta edozein delarik ere sustaizalea, lizentzia eduki beharko dute ondokoek:

a) Obra osagarriak, esaterako, finkak, orubeak eta lurak ixtea; babes hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta obren eraikuntzarako beste elementu osagarriak ezartzea; estalkiak, ganbarak, fatxaden akaberak edo urbanizazio elementu puntualak –zerbitzuen hartuneak, zoladurak birjartzea, etab. konponetzea eta errotilu, olan eta markesinak jartzea.

b) Industria edo hirugarren sektoreko erabilerak ezartzea eta erabilera edo jarduera aldaketaren bat dakarren edozein jokoera.

c) Erauzketa erabilerak ezartzea, esaterako, idorren erauzketa eta harrobien ustiapena.

d) Mota guztietako nekazaritza ustiapenentara zuzendutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzea.

e) Lurzoru urbanizaezinean lurraldearen ustiapenarekin lotuta ez dauden bizitoki erabilerak eta baimendu daitezkeen bestelako erabilera ez landatarrak ezartzea.

f) Lurzoru urbanizaezinean kokatzen den finka bat banatzea, indarrean dagoen plangintzak erabilera edota eraikuntza ezberdinei dagokienez, partzelazio edo eraginerako gutxieneko azalera zehazten dituen.

g) Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak egin edo aldatzea.

h) Suebakiak irekitzea.

i) Putzuak eta zangak eraikitzea.

j) Kanpin eta akanpalekuak instalatzea.

k) Aurrez fabrikatutako eraikuntzak, karabanak edo gela, ostatu edo aisialdirako leku gisa erabil daitezkeen beste edozein elementu instalatzea, inolako zimendurik gabe bada ere, izaera finkoan edo aldizka –asteburuetan, urteko sasoi jakin batzuetan edo beste garai batzuetan–.

Si carecieran de la preceptiva licencia municipal y hubiesen sido construidos con posterioridad a la aprobación del vigente Plan General, este límite será también dos (2) unidades de vivienda.

3. Los edificios e instalaciones comprendidos en los casos definidos en los apartados a) y b) del epígrafe anterior, en tanto no se fijen por algún expediente administrativo plazos firmes para su demolición, se considerarán adscritos al régimen de «disconforme con el planeamiento».

4. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación que incumplan alguna de las determinaciones del presente Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación total o parcial a dichas determinaciones 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.

4. TITULO CUARTO

4.1. LICENCIAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES)

Artículo 31. Actos sujetos a licencia.

1. Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes-, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización –acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc- y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b) La implantación de usos industriales o terciarios y cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.

c) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

d) La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo.

e) La implantación en el Suelo No Urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros usos no rurales susceptibles de autorización.

f) La segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afectación a los diversos usos y/o construcciones.

g) La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

h) La apertura de cortafuegos.

i) La construcción de pozos y zanjas.

j) La instalación de camping y acampadas.

k) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente –fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales–.

l) Lur mota oro biltegi gisa –ibilgailu, makina, material edo bestelako elementuen gordailu gisa– erabiltzea.

m) Lursailak bete eta egokitzea.

n) Jabari publikoari atxikitako espazio eta esparruan behin-behinekoz edo era egonkorrean okupatzea.

2. Lizentziari lotutako egintza horien zerrendak izaera ez mugatzailea dauka eta lizentzia beharrezkoa izango da, halaber, hirigintza plangintzan araututako lurzoru, hegalkin edo zorupean egindako jarduera oro burutzeko, bereziki, higiezina fisiko eraldatzea/aldatzea dakartenak, beharrezkoa ez dela espreski aurreikusten den kasuetan izan ezik.

3. Aurreko epigrafeetan aipatu diren egintzak Estatuaren nahiz Autonomia Erkidegoaren edo Zuzenbide Publikoko Erakundeek sustatuak direnean ere, udalerrriaren barruan kokatutako edozein lurzoru motatan ondasun publikoak administrazioen dituztelako, udal lizentziari lotuta egongo dira, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzen arabera.

4. Hala ere, lizentzia hori ez da beharrezkoa izango eraikinen barruan instalazioen konponketa eta berriztapen lanak egiteko, segurtasun baldintzetan edo sare orokorrekiko hartu-eretan eragiten ez badute, ezta lurzoru, sabai edo paramentuen akaberan konponketa edo berriztapenak burutzeko ere, beti ere barneko espazioen banaketari, egitura elementuei edo kanpoko fatxadeti eragiten ez badiete. Dena den, Udalaren baimenak izapidetu beharko dira etxebizitza lokalen eta bestelako enpresa eta egokitzapen obrak gauzatzeko beharrezkoak izan daitezkeen polipastoak eta edukiontziak instalatzeko.

5. Aurreko epigrafeetan aipatzen den lizentziaren eskaera eta eskurapena, indarrean dauden legeen arabera, bere kasuan, derrigorrezkoak diren gainerako baimen, txosten, izapide eta abarren kaltetan izan gabe ulertuko da.

6. Zentzu horretan, obra txiki gisa hartzen dira barnealdean zein kanpoaldean egiten diren lanak, teknika erraza dutenak eta eraikuntza eta ekonomia aldetik garrantzi gutxiak direnak, bolumenari, erabilera objektiboari, eta etxebizitza eta lokalen kopuruari aldaketarik ez dakarkietenean eta eraikin edo instalazioaren egiturari zein kanpoko diseinuan edota bizigarritasun edo segurtasun baldintzetan eragiten ez dutenean. Horien artean daude etxebizitza, lokal eta eraikinen barneko antolaketan aldaketak egitea, horien erabilera edozein delarik ere; finakak, orubeak eta lurrak ixtea; babes hesiak, aldarmioak, eskormentuak eta obren eraikuntzarako beste elementu osagarriak ezartzea; estalkiak, ganbarak, fatxaden akaberak edo urbanizazio elementu puntualak –zerbitzuen hartuneak, zoladurak birjartzea, etab. konpontzea eta errotulu, olan, markesinak eta antzerakoak jartzea.

7. Bestalde, jarduerak ezartzea izango da, lursail, eraikin edo lokal jakin batean jarduera jakin bat garatzeko asmoz egiten den egintza, «ex novo» izaerakoa nahiz aurreko bat ordezkatzera datorrena; edozein kasutan, bai hirigintza alorreko araudian baita aplikagarriak izan daitezkeen beste legeko xedapenetan jasotako bete beharko da.

Hirugarrenei sor diezazkieketen eragozpenak, izango balira, eta indarrean dagoen legediak horri buruz ezartzen duena kontuan izanik, esandako jarduerak bereizgarriak izango dira, besteak beste, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei buruzko erregelamenduak edo hau ordezkatu edo osa dezaketen arauak agindutakoa betetzea derrigorrezkoa badute ala ez, eta beraz, derrigorrezkoa badute ala ez dagokion irakiera lizentzia.

l) El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos–.

m) Rellenos y acondicionamiento de terrenos.

n) La ocupación, sea con carácter provisional o estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación/alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesidad.

3. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del Término Municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

4. Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar en el interior de los edificios obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas obras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos y paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. Sin embargo, deberán tramitarse permisos del Ayuntamiento para la instalación de polipastos y contenedores que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras de reforma o acondicionamiento de locales de vivienda u otros.

5. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc que de conformidad con la legalidad vigente sean, en su caso, preceptivos.

6. En ese sentido, se conceptúan como obras menores, las obras interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación. Se incluyen, entre ellas la modificación de la distribución interior de las viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización –acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc- y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas y otras similares.

7. Por su parte, se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normas que lo sustituyan o complementen y por lo tanto, de la preceptividad o no de la correspondiente licencia de apertura.

Jarduera ezartzeak beharrezko egiten badu edozein mota-tako obrak burutzea, haren eta hauen baimen eskaera guztiak espediente bakar batean bilduko dira eta Udalaren ebazpen bakarra edo aldi berekoa jasoko dute. Hala ez bada, nahikoa izango da dagokion irekiera edota jarduera lizentzia izapidetza.

8. Erabilera aldaketa bat –hirugarren sektorekotik etxebizitzara– planteatzen den kasuetan, hasieran, erabilera aldatzeko lizentzia bat izapidetu behar da eta ondoren, obra lizentzia bat. Jarduera hauek espreski arautuko ditu bizitokietarako hiri lurzorua finkatutako eremuetako beheko oinen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzera zuzendutako jarduerak arautzen dituen Ordenantza batek.

9. Lurzoru urbanizaezinean, txabola, borda edo mendiko aterpeetarako lizentziak beti behin-behinean emango dira, gehienez 2 urteko eperako eta horiek igarotzen direnean, etengabe berritu ahal izango dira, horiek justifikatu dituzten jarduerak jarraitzen duen bitartean. Udalak eraikin horiek kentzeak ekar litzakeen gastuak bermatuko dituen banku abal bat eskatu ahal izango du, lizentzia berritzen ez bada.

Baso erabilera duten guneetan, lurzoru urbanizaezinen barruan, lizentziak eman ahal izango dira behin-behinean, gehienez urtebeteko eperako eta berritzeko aukerarik gabe, baso jarduerarekin lotutako tresna eta produktuak bildu eta kontserbatzeko behin-behineko eraikinak egiteko. Aurreko atalean bezala, Udalak banku abal bat eskatu ahal izango du.

10. Halaber, lurzorua kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Lege autonomikoaren 17. artikuluan xedatutakoaren arabera, instalazio bat burutzeko edo jarduera bat handitzeko edota lur mugimenduren bat burutzeko lizentzia eskaera guztiak, lizentzia hori lortu aurretik lurzorua kalitatearen adierazpenaren prozedura burutu beharko dute, beti ere aitortzen hori aurretik edukitzen ez bada.

32. Artikulua. Lizentzia eskaeren eduki orokorra.

1. Lizentzia eskaera alkatetzari zuzenduko zaio eta interesatuak edo hau ordezkatzaren duen pertsonak sinatu beharko du. Sinatzailearen datu pertsonalak eta lizentzia eskatzearen arrazoia den eragiketa mota eta modalitatea –obra, jarduera edo instalazioa– jaso beharko dira.

Eskaerarekin batera –legediak ezartzen duen kopuruan eta gutxienez bikoiztuta, eta horrekin batera dokumentazioa euskarri informatikoan– beharrezko dokumentuak aurkeztu beharko dira, lizentziaren izaeraren arabera, proiektu honetan adierazitakoak eta, kasua balitz, beste xedapen batzuek eska ditzaketanak barne.

Administrazioaren beste erakunde batzuek aurretik igorri behar duten baimena edo txosten, edo horien aurrean buru beharreko beste izapidetzaren bat behar duten espedienteen kasuetan, eta beti ere dagokion izapidetza Udalak burutu behar duenean, gutxienez bost (5) izango dira aurkeztu beharreko dokumentuen kopiak.

Dokumentu tekniko guztiak eskatzaileak sinatu beharko ditu eta hurrengo artikuluan adierazitako salbuespenekin, teknikari eskudunak, kasu horretan dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia ere jasoz.

2. Lizentzia eskaerak beti beren helburu diren jardueren edukia, xedea eta irismena zehazki eta garbi ulertzeko beharrezkoak diren dokumentu eta datu guztiak barne hartuko dituzte.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquella podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad.

8. En los casos en que se plantee un cambio de uso –terciario a vivienda– se deberá tramitar inicialmente una licencia de cambio de uso y posteriormente licencia de obras. Estas actuaciones, quedarán expresamente reguladas mediante una Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial.

9. En el Suelo No Urbanizable, las licencias para txabolas, bordas o refugios de montaña se realizarán siempre en precario, con un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales, podrá renovarse de forma sucesiva mientras continúe la actividad que las ha justificado. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de dichas edificaciones, en el caso de no renovarse su licencia.

En las zonas consideradas de uso forestal, dentro del Suelo No Urbanizable, se podrán otorgar licencias, en precario, por un plazo máximo de un año no renovable, para la construcción de edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad forestal. Al igual que en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario.

10. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el 17 de la Ley Autonómica 1/2005, de 4 de febrero, de Prevención y corrección de la contaminación del suelo, todas aquellas solicitudes de licencias de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras habrán de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo previamente a la obtención de la citada licencia, siempre y cuando no se cuente de forma previa con dicha declaración.

Artículo 32. Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación –obra, actividad o instalación– para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán –en la cantidad que establezca la legislación y como mínimo por duplicado acompañado de la documentación en soporte informático– los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previo a emitir por otros organismos de las Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará a un mínimo de cinco (5) el número de copias de los documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y con las salvedades señaladas en el 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.

Izaera orokorrarekin, eta horri buruz adierazten diren salbuespenen kalterako izan gabe, dagozkion proiektu teknikoek ondoko dokumentuak barne hartuko dituzte:

a) Gauzatu nahi diren obra, jarduera edo instalazioak deskribatzen dituen memoria. Bertan justifikatu beharko da horiek indarrean dagoen Hirigintza Araudira eta bere kasuan aplikagarriak diren gainerako xedapenetara egokitzen direla. Bertan jasoko dira, halaber, obrak hasteko, burutzeko eta amaitzeko epeak, obren gauzatzeko programa baldintzatzen duen beste edozein gorabehera, jardueren ezarpena, etab.

Obra txikien eta garrantzi gutxiko beste jarduera batzuen lizentzia eskaerak direnez, ulertuko da ez dela beharrezkoa izango memoria hori edota aipatu kontuetakoren baten edo batzuen justifikaziorik aurkeztea.

b) Bere kasuan eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan, Ordenantza hauetan edota dagoen sektoreko legedian xedatutakoaren arabera administrazioko beste erakunde batzuek igorri behar dituzten txosten eta baimenak, beti ere horien eskaera lizentzia eskatu duenari badagokio.

c) Eragindako esparruaren kokapen plano, 1/5000 eskalan.

d) Eragindako lurzatiaren egungo egoeraren plano topografikoa, dauden eraikin, azpiegitura eta zuhaitzi guztiak bilduz dituen, 1/200 edo 1/500 eskalan.

Lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean kokatutako lursailen kasuan, eta eragindako eremuaren azaleraren arabera, Udalak 1/1000 edo 1/2000 eskalak erabiltzea baimendu ahal izango du.

e) Obra edo instalazioen kokapen eta zuinketa plano, egungo egoera planoaren gainean marraztuta eta haren eskala berean, lur mugimenduen, urbanizazio obren eta eraikuntza obren lizentzia eskatzen den kasuetan.

Plano horrek, egin beharreko obren eta instalazioen ezarpenen deskribapen grafikoa jasotzeaz gain, ezarpen horren sestra maila nagusiak eta bertako elementu nagusiek inguruko elementu adierazgarriekiko oinplanoan duten distantzia adierazi beharko ditu. Hortaz, adierazpen horien arabera, posible izan behar da, inolako nahasmenik gabe, azaleko eta lurrazpiko perimetroaren transposizio zuzena egitea lursailera.

f) Aurrekontu zehatza. Lizentzia eskaeran obrak egitea aurreikusten bada, ondoko elementu hauek adierazi beharko dira: Obra unitateen banaketa, unitate horien neurketa eta prezioa, kapitulu, lanbide eta teknologien arabera sailkatuta, etekin industrialia eta aplikatu beharreko BEZa sartuz.

3. Proposatutako helburuen eduki eta irismenaren arabera, Udalak, modu justifikatuan ondokoa egin dezake: Beharrezkotzat jotzen diren dokumentu gehigarriak aurkeztea, eskatu baina beharrezkotzat jotzen ez diren dokumentuetako bat aurkezteko betebeharra bertan behera uztea; azken horien edukia berregokitzea; ondorio horietarako eraikuntza obra jakin batzuk, horien tamaina txikia dela-eta, obra txikitat jo ditzake, eskatutako dokumentazioa gehiegizkoa dela uste bada.

4. Aurreko ataletan aipatutakoaz eta, kasua balitz, gauzatu nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplikagarriak diren beste legezko xedapenek jasotzen dutenaz gain, lizentzia eskaerak jarraian zehazten den dokumentazioa bildu beharko dute:

a) Partzelazioak

— Jabetzaren Erregistroaren ziurtagiria, eragindako finken edo finken jabari baldintzak kreditatzen dituen.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a) Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones que se pretenden ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades, etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

b) Los informes y autorizaciones que, en su caso y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.

c) Plano de situación a escala 1/5000 del ámbito afectado.

d) Plano topográfico de estado actual de la parcela ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existente, a escala 1/200 ó 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelos Urbanizable y No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1000 ó 1/2000.

e) Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.

Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

f) Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de las obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios y tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, y el I.V.A. aplicable.

3. En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: Exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar a esos efectos como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para éstas últimas.

4. Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:

a) Parcelaciones

— Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.

— Eragindako finkaren egungo egoera eta proposatutako partzelazioa argi eta garbi islatzen dituen dokumentazio grafiko. Gainjarritako plano bat ere jaso beharko da.

b) Garabi dorreen instalazioa.

— Kokapen planoak, besteak beste, garabiaren gehienezko altuera, kontrapisuaren posizioa, garabi besoaren eta orgaren ekortze area, eta ekortze area horretan dauden eraikin eta instalazioen altuera adieraziko ditu.

— Aurreikusten den iraupena eta jarduera programa zehaztuko dira.

— Obren zuzendaria den teknikariak eta enpresa instalatzaileak igorritako ziurtagiriak, muntaketaren eta bere funtzionamenduaren segurtasun baldintzei buruzkoak.

— Aseguru poliza, garabiaren funtzionamenduak eta garabia obran egoteak sor ditzakeen kalteen aurrean erantzukizun zibil mugagabea estaliko duena.

c) Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskuetsuei buruzko erregelamenduaren barruan dauden jarduerak ezartzea

— Sailkatutako jarduerak irekitzeko lizentziak.

— Memoriak zehaztasun osoz deskribatu behar ditu eragindako eraikin edo lokalaren ezaugarriak, garatu nahi den jarduerarenak, manipulatutako edo fabrikatu nahi diren produktuenak barne; erabiliko diren makinak; ingurunean sortu daitezkeen ondorioak —zaratak, dardarak, usainak, isuriak, keak, etab.—; ezarri beharreko neurri zuzentzaileak, etab.

— Kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenek eskatutako dokumentuak eta baldintzak.

— Lurzoru urbanizaezinean sartutako jardueren kasuan, ezarpen horrek eragindako partzelak eta horien mugakideak direnak adieraziko dira, baita horiei dagozkien katastro erreferentziak eta horien jabeen izenak.

d) Lurzoru urbanizaezinerako lizentziak.

— Memorian, besteak beste, proiektu honetan eta, bere kasuan, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintza zehatzak bete direla justifikatuko da.

— Egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan, besteak beste eta beti ere derrigorrezkoa denean gutxieneko azalera duten partzelak ekartzea, horren mugak eta azalera grafikoki adieraziko dira. Modu zehatzean finkara eta honen elementu bakoitzera sartzeko bideen kokapena adieraziko da, baita existitzen diren eta proiektuan dauden azpiegiturak eta, bereziki, ur eta hondakinen saneamendu eta arazketari dagozkienak.

— Jabetzaren Erregistroan finkaren edo finken datuak ematea, beti ere gutxieneko azalera jakin bat duen partzela baten ekarpena eskatzen bada.

— Lizentziaren eskatzailea nekazaritza profesionala dela kreditatzea, gai horretan eskuduna den Foru Aldundiko Departamentuak igorritako dagokion ziurtagiria aurkeztuz.

e) Eraikin edo instalazioen lehen erabilpena.

— Obren lizentziaren kopia.

— Obra amaieraren ziurtagiria, obra zuzendariak sinatuta eta dagokion elkargoak ikus-ontsia, horiek emandako lizentziaren arabera gauzatu direla kreditatzen dituenak.

— Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.

b) Instalación de grúas-torre.

— El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho; así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.

— Especificación del período previsto de permanencia y programa de actividad.

— Certificaciones emitidas por el técnico director de la obra y la empresa instaladora, respecto a las condiciones de seguridad del montaje y de su funcionamiento.

— Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Implantación de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

— Licencias de apertura de actividades clasificadas.

— La Memoria describirá con detalle tanto las características del edificio o local afectados, como de la actividad que se pretenda desarrollar, incluidas las de los productos a manipular o fabricar; la maquinaria a utilizar; las posibles repercusiones en el entorno —ruidos, vibraciones, olores, vertidos, humos, etc.—; las medidas correctoras a implantar, etc.

— Documentos y condiciones exigidos por las disposiciones legales vigentes en cada caso.

— En el caso de actividades insertadas en Suelo no Urbanizable, se indicarán las parcelas afectadas por esa implantación y las colindantes, indicando las referencias catastrales correspondientes y los nombres de sus propietarios.

d) Licencias en Suelo No Urbanizable.

— En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos tanto en el presente proyecto como, en su caso, en las disposiciones legales vigentes.

— En los planos de estado actual y de emplazamiento se graficará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.

— Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.

— Acreditación de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por el Departamento de la Diputación Foral competente en la materia.

e) Primera utilización de edificios o instalaciones.

— Copia de la 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.

— Benetan gauzatu den obraren planoak. Halaber, udal kartografiaren gainean partzelaren behin betiko egoeraren plano bat aurkeztuko da, 1/200 edo 1/500 eskalan. Bertan egindako eraikinak eta urbanizazio obrak sartuko dira, atera diren sestra kota berriak adieraziz.

— Eraikin edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.

— Azken likidazioa, obra edo instalazioen benetako kostua adieraziz, horien zuzendariak sinatuta.

— Behin betiko kalifikazioaren zedula, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.

— Obra berriaren adierazpenaren eta jabetza horizontalaren eraketaren eskrituraren baimendutako kopia, dagokion lizentzian ezarritako baldintzen arabera.

— Gainera, horretarako aurretik beste mekanismoren bat ezarri ez bada, edo lizentzian, eskrituran bertan edo beste osagarri batean espreski horrela jaso bada, Udalari derrigorrez laga beharreko lursailen transmisioa, baita eraikina edo instalazioa emandako lursaileri lotzea, laga ez diren garatutako eraikin eskubideak justifikatzeko, eta horien jabetza ezingo da eraikinaren jabetzatik bereizi.

— Hala badagokio, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta aitortpena.

— Hala badagokio, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan alta aitortpena.

5. Eskatutako lizentziak hainbat modalitatetan sartzeko baldintzak betetzen baditu, horietako bakoitzerako eskatzen diren dokumentu baldintzak bete beharko dira.

33. Artikulua. Lizentzien titulartasuna eta horien izapidetza.

1. Lizentziaren titulartzat joko da hori pertsonalki nahiz ordezkari bidez eskatu duena.

2. Lizentziaren titularrak bertan agertzen diren aurreikuspenak gauzatu beharko ditu, Udalaren kontrolaren mende, eta gauzatze hori ezarritako baldintzen arabera izatearen ardura edukiko du, baita dagokion Ordenantza fiskalak zehaztutako tasak ordaintzearena ere.

3. Eskatzaileak ordezkari gisa edo mandatu bidez jarduten badu berezitasun hori kreditatu egin beharko du. Kasu horietan, lizentziaren titular gisa joko da, ordezkaturakoaren edo mandatugilearekin modu solidarioan.

4. Lizentzien titulartasuna indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da.

Eskualdaketaren ulean obrak gauzatzen ari badira, horien egoera zehaztu beharko da.

Titular berriak espreski bere aurrekoak hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak bere gain hartu beharko ditu eta, kasua balitz eta horri dagokionez, formulatutako dokumentu publikoak aldatu beharko ditu.

Edozein kasutan, jabari publikoko ondasunei eragiten dien obra edo jardueren lizentzien titulartasuna eskualdatzeko aurretik Udalaren edo, kasua balitz, ondasun horien titularraren erakundearen berriazko baimena jaso beharko da.

34. Artikulua. Lizentzien izapidetza.

1. Artikulu honen hurrengo epigrafeetan eta indarrean dauden beste legezko xedapenetan xedatutakoaren kaltetan izan gabe, lizentziaren izapidetzak tokiko araubideari dagokionez indarrean dagoen legediak xedatutakoa bete beharko du.

— Planos de obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 óo 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

— 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.

— Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

— Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

5. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Artículo 33. Titularidad de las licencias y tramitación de las mismas.

1. Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

El nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de las licencias de obras o actividades que afecten a los bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

Artículo 34. Tramitación de licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente Artículo, así como en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. Nekazaritza ustiapen arruntei eragiten dieten lizentzia eskaerek, beren kasuan, eta indarrean dauden legezko xedapenetan nahiz proiektu honetan xedatutakoaren arabera, Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamenduak edo hau bere zereginetan ordezkatzen duen erakundeak igorri beharreko aurretiko ziurtagiri, baimen edo txostenak jaso beharko dituzte.

3. Lurzoru urbanizaezinean lurraldearen ustiapenarekin lotuta ez dauden bizitoki erabilera eta baimendu daitezkeen bestelako erabilera ez landatarrak ezartzeko lizentzia eskaerek, Plan Orokor honen 029. artikuluan ezarritako izapidetza eta baimena jaso beharko dute.

4. Ezarri nahi den erabilera edo jarduera erabilera globaleko gunean edo dagokion lurzatian indarrean dagoen plangintzak espreski debekatutakoan artean dagoenean, edo zuzenean horiekin lotu daitekeenean, ondorio horietarako eskatzen diren jarduera edo irekiera lizentziak zuzenean ukatuko dira, ezingo direlarik izapidetu jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduan ezarritakoaren arabera.

5. Bestela, nahi den jarduera ezartzeko beharrezkoa bada obrak egitea, espediente bakar bat izapidetuko da eta horren ebazpena irekiera lizentziari nahiz obra lizentziari buruzkoa izango da.

35. Artikulua. Lizentzien eraginkortasunerako baldintza orokorrak eta bermeak.

1. Baldintza orokorra.

Lizentziek, gauzatze epeak, proiektatutako obren edukiarren aldaketak, lurzoruaren urbanizazio eta lagapen- betebeharrak eta udal eskumeneko berezkoak diren beste zenbait alderdi jaso ahal izango dituzte, eta Udalak horiek inposatu egin beharko ditu, beti ere horien bidez lizentzia bat ukatzea galarazi badaiten.

2. Epeak.

Obrak gauzatzeko lizentzia ematen den ekitaldian obrak hasteko, gehienez eteteko eta amaitzeko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein arrazoi dela-eta epe horiek finkatuko ez balira, ulertuko da lanak hasi eta amaitzeari dagozkionak eskatzaileak proposatutakoak direla eta, horiek ezean, hiru (3) eta sei (6) hilabetekoak —obra txikiatarako— eta sei (6) hilabete eta urtebetekoa (1) —obra handietarako—. Epe hori eskatzaileari udal akordioa jakinarazten zaion unetik aurrera hasiko da zenbatzen.

Obrak ezingo dira inola ere sei (6) hilabetetik gorako aldiari gauzatu edo geldiarazi plangintzan edo lizentzia emateko akordioan espreski aipatzen ez bada.

3. Dokumentazio osagarria.

Lizentzia bat ematerakoan, bere exekutibitatea dokumentazio osagarria aurkezteak baldintzatzen duenean, behin hau aurkeztu ondoren, Udalak hogeita hamar (30) laneguneko epea izango du zuzendu beharko liratekeen akatsak eskatzaileari jakinarazteko, eta akatsak zuzendu bitartean lizentziaren exekutibitatea etenda geratzen den ala ez adierazteko. Azken kasu honetan, gehienezko epe bat ezarriko da eskatutako zuzenketak aurkezteko eta epe hori betetzen ez bada, lizentzia berriro geratuko da etenda, berariazko adierazpenik egin behar izan gabe, dauden akatsak Udalaren irizpidearen arabera zuzentzen diren arte.

2. Las solicitudes de licencias que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral u organismo que lo sustituya en sus funciones.

3. Las solicitudes de licencia para la implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en el 029 de este Plan General.

4. Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

5. En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

Artículo 35. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Condicionado general.

Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. Plazos.

En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos, se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses —en el caso de obras menores—, y de seis (6) meses y un (1) año —en el caso de obras mayores—. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

3. Documentación complementaria.

Cuando en la concesión de la licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de treinta (30) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto, se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Ezarririk hogeita hamar (30) eguneko epea igaro eta eskaiztaileak Udalararen jakinarazpena jaso ez badu, aurkeztutako dokumentazioa onartuzat ulertuko da, baina horrek zenbait alderdi baldin baditu emandako lizentzian ezarririkoa hausten edo aldatzen dutenak, edo indarrean dagoen legezko tasunaren aurka daudenak, ez dute inolako baliorik edukiko.

4. Obraren zuzendaritza.

Lizentzia eman ahal izateko proiektu teknikoa eskatzen den kasu guztietan eta, proiektu hori hasiera batean beharrezkoa ez izan arren Udalak emakida akordioan baldintza hori ezartzen duenean, lizentziaren titularrak obra zuzendari bat izendatu beharko du, obraren izateari dagokion titulazio teknikoa duena eta bere eginkizunetan lagunduko dion erdi mailako teknikaria—aparejadora, arkitekto teknikoa edo ingeniari teknikoa—.

Izendapen hori, izendatutako teknikariek espreski onarturik, Udalarari jakinarazi beharko zaio obrak hasi baino lehen eta jakinarazpen hori, halaber, ezinbesteko baldintza izango da emandako lizentzia gauzatu ahal izateko.

5. Zuinketa.

Kokapen eta zuinketa planoak eskatzen duten obra lizentzia guztietan, obra horiek hasi aurretik, lizentziaren titularrak horiek lursailen era eraginkorrean ezartzei buruz Udalararen oniritzia eskatu beharko du eta hori zuinketa akta izenekoan islatuko da.

6. Lehen erabilpenerako lizentzia.

Irekiera eta eraikuntza-obretarako lizentzien titularrak—kasu guztietan— eta obra txikiarako eta beste jardueren ezarpenarako lizentzien titularrak—emakida akordioan espreski ezartzen denean—, lehen erabilpenerako lizentzia lortu beharko dute—obrari edo jarduerari, edo biei, dagokienez—, lizentzian jasotzen diren eraikin eta lokalak aurreikusitako xedeetara bideratu eta dagokion jardueran aritu ahal izan aurretik.

Eraikin edo lokal bakar batek irekiera edo jardura lizentzia eta obra lizentzia jasotzen baditu, dagozkion lehen erabilpenerako lizentzietan dagozkien izapideak aldi berean egin ahal izango dira, baita expediente bakar bat osatu ere.

Edozein kasutan, titular horiek hirugarren batzuek eraikina erabiltzea edo okupatzea eragotzi behar dute, aipatu lizentzia eman arte.

Lizentzia hori lortzea ezinbesteko baldintza izango da eraikina hiri zerbitzuen sareekin—ur hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak eta, bere kasuan, gas hornidura— era eraginkorrean lotzeko eta hori betetzen ez bada enpresa hornitzaileek dagokion alta ukatu beharko dute.

36. Artikulua. Mota ezberdinak lizentzien eraginkortasunerako baldintza espezifikak, eskakizunak eta bermeak.

1. Partzelazio lizentziak.

Partzela bat banatu edo zatitu eta beste batzuei eransteko lizentzia ematen denean, eskaiztaileak elkarketa benetan gauzatu duela frogatu beharko du formulatu den eskrituraren kopia baimendua aurkeztuz eta berari Jabetzaren Erregistroan inskribatzeko ondorioetarako aurkeztu dela adierazten duen egiaztatzea erakutsiz. Baldintza hori betetzen ez den bitartean, eskatutako zatiketak ez dira onartuzat joko.

Si transcurriera el plazo de treinta (30) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. Dirección de la obra.

En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica suficiente adecuada en función de la naturaleza de las obras y, en su caso, el técnico de grado medio—aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico— correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

5. Replanteo.

En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

6. Licencia de primera utilización.

Los titulares de licencia de apertura y obras de edificación—en todos los casos— y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades—cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión—, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización—sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas—, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias de primera utilización podrán simultanearse e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos—abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas—debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 36. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de licencias.

1. Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formulado y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Eraikuntza lizentziak.

Eraikuntza lizentziak oinarritzko proiektu batean oinarriturik ematen direnean, beren exekutibitatea eta obrei hasiera emateko aukera gauzatzeko, aurretik gauzatzeko proiektua aurkeztu eta onartu beharko da, dagokion elkargo ofizialeko xedapenek ezarritako baldintzekin.

Proiektu horrek ezingo du emandako lizentziaren baldintzetako bat ere aldatu, ezta lizentzian jasotako oinarritzko proiektuaren gauzatzeko materialari dagozkion zehaztapen zehatzak ez direnak jaso ere.

Gauzatzeko proiektuaren aurkezpenak eta lizentziaren exekutibitateak, dokumentazio osagarriaren aurkezpenarako, izaera orokorrean, ezarritako baldintzak beteko dituzte -035. artikulua-.

3. Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileretarako lizentziak.

Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileretarako lizentziek ez dute ondorioz izango eta horregatik, ezingo dira horiek baimentzen dituzten erabilera edo eraikuntzak hasi horiek Jabetzaren Erregistroan inskribatuta daudela frogatzen den arte eta interesatuak haren behin-behineko izaera ontzat eman eta, Udalak ezartzen duen unean erabilera utzi edota eraikuntza eraisteko duen betebeharra, kalteordain eskubiderik gabea, onartzen duen arte.

37. Artikulua. Tasa eta eskubideen ordainketa.

1. Kasu eta modalitate ezberdinetan, lizentzia zerga eta tasen zenbatekoa dagokien Ordenantza fiskaletan ezarriko da.

2. Lizentzia ematerakoan ezarritako eskubideen ordainketa kontura egingo da eta lizentziaren titularrak behin betiko kostua obra amaitzen denean aitortu beharko du, bere kasuan, bidezkoa litzatekeen likidazio osagarria egin ahal izan dadin.

3. Udal zerbitzuek aitorten horiek egiazkoak diren ala ez egiaztatu ahal izango dute eta horretarako, obraren gauzatzean parte hartu duten pertsona guztiei kostua zein den jakiteko behar diren aurrekariak, ziurtagiriak eta dokumentuak eskatuko dizkiete.

4. Obrek udal jabari publikoko ondasunak, hegalkinak barne, era berezian aprobetxatzea ekarriko balute, eskatzaileak dagozkion Ordenantza fiskaletatik eratorritako diren eskubide eta tasak ordainduko ditu, haietan edo lizentziaren emakida akordioan ezarritako garaian eta moduan.

38. Artikulua. Erregistro bermeak.

1. Partzelazio lizentzien emakida eta partzelen hirigintza aprobetxamenduaren zati bat nahiz osotasuna garatzen duten oin berriko eraikuntza lizentzietan jasotako partzelen zatiezintasuna jakinaraziko zaio Jabetzaren Erregistroari, indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritakoaren arabera inskribatzeko.

2. Halaber, lurzoru urbanizazinean kokatutako finken banaketa edo zatiketarako Plan Orokor honetan ezarritako erabilera, eraikuntza eta partzelazioari buruz ezarritako zehaztapenei egokituko zaizkie kasu bakoitzean.

3. Inskribapenari datxezkion gastuak edozein kasutan lizentziaren onuradunaren kargura izango dira.

2. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria -035-.

3. Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales.

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto y por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Artículo 37. Abono de tasas y derechos.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 38. 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. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establece el presente plan General.

3. Los gastos inherentes de la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

39. Artikulua. Zuinketa.

1. Bidezkoa den kasuetan, eta lizentzia guztiz eraginkorra izateko beharrezko baldintzak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz proiektatutako eraikin edo eraikuntzen zuinketa udal teknikari batek berrikus dezan eskatu beharko du. Berrikusketa horretara derrigorrez obren zuzendari teknikoak edo teknikoak bertaratu beharko dira.

2. Aipatu zuinketak lizentzian jasotako eraikuntzen perimetroa lursailera eramatea izango du helburu, bere funtsezko lerroak eta sestrak adieraziz, dagokion eskaerarekin batera aurkeztutako kokaleku eta zuinketa planoak ezarritakoaren arabera, eta kasua balitz, lizentziaren emakida akordioan ezarrita egon litezkeen zuzenketak egingez.

3. Udalak eskatzaileari eta obra zuzendariari, eskaera aurkeztu denetik aurrera, egintza jasotzeko eguna eta ordua, eta hori ziurtatuko duten udal teknikariaren edo teknikariaren izena.

Eskaera egin zenetik hogeita hamar (20) eguneko epea igarotzen bada eta bitartean horren titularrak ez badu horri buruz Udalaren jakinarazpenik jaso eta, edonola ere, hori aurkeztu zenetik hogeita hamar (30) egun igaroko balira, obrak gauzatzeko hasi daiteke, baina ezingo du bide horretatik emandako lizentzian edo indarrean dagoen Hirigintza Araudian ezarritakoaren aurkakako eskubiderik eskuratu.

4. Zuinketa lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko zailtasunen bat balego, udal teknikariak erabakiko ditu horretan egin beharreko aldaketak.

40. Artikulua. Obraren zuzendaritza aldatzea.

Edozein arrazoirengatik, obraren zuzendari teknikoren bat bere kargutik kentzea aurreikusten bada, hori Udalarari jakinarazi beharko dio aldeetako batek —sustapenak edo teknikariak berak— hamabost (15) egun lehenago, eta obrek ezingo dute aurrera jarraitu zuzendari berri batek zereginen ardura hartzen duela jakinarazten den arte.

41. Artikulua. Lizentzien edukia aldatzea.

1. Obrak gauzatzeko ari direnean lizentzia batean aldaketak egin nahi badira, hori Udalarari jakinarazi beharko zaio eta honek zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

2. Hauek, egindako aldaketa garrantzi txikikoa den eta indarrean dagoen Hirigintza Araudiaren arabera den aztertuko dute, horrela bada zuzenean onartuko dutelarik, edota, aldiz, lizentziaren emakida akordio berezi bat behar duen.

3. Kasu honetan, gertakaria lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio, eskaera aurkeztu zenetik 2 hilabeteko (2) epearen barruan eta, beharrezkoa balitz, aurkeztu behar duen dokumentazio gehigarria adieraziko zaio.

4. Adierazitako epea igaro bada eta bitartean lizentziaren titularrak ez badu horri buruz Udalaren jakinarazpenik jaso, aldaketa onartutzat jo ahal izango da eta gauzatzeko hasi ahal izango da, baina bide honen bitartez ezingo da indarrean dagoen Hirigintza Araudiaren aurkakako eskubiderik eskuratu.

5. Lizentzien edukia aldatzeko garrantzitsuak direnean, beti aurretik dagokion lizentzia jaso beharko dute, eta horren eskaera eta izapidetza ohiko prozeduraren bidez egingo dira.

Artículo 39. Replanteo.

1. En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente y en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de veinte (20) días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran treinta (30) días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido en la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

4. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el técnico municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

Artículo 41. Cambio en la dirección de la obra.

Cuando por cualquier causa se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes —promoción o técnico afectado— con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 41. Modificaciones del contenido de las licencias.

1. Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de aquellas, se deberá notificar al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a dos meses (2) a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

42. Artikulua. Lizentzien luzapena.

1. Behar bezala justifikatutako arrazoiengatik bakarrik luzatu ahal izango dira lizentzia baten hasiera eta gauzatze epeak, beti ere eskatzaileak gauzatze horretarako ezarritako epea amaitu baino hamabost (15) egun lehenago idatziz eskatzen badu.

2. Luzapenaren iraupena, behin bakarrik emango dena, gehienez baimendutako obrak edo jarduerak amaitzeko beharrezkotzat jotzen den denborakoa izango da, ordura arte burututako zatia kontuan hartuz.

3. Edozein kasutan, luzapenak dagozkion tasak sorraraziko ditu.

43. Artikulua. Lizentzien iraungipena.

1. Obren lizentziak, aurretik Udalaren berariazko aitortzea emanik, ondoko kasuetan geratuko dira iraungita:

a) Lizentziaren emakida akordioan ezarritako epean edo emakida jakinarazi zen egunetik sei (6) hilabete igarotzean obrak hasi ez direlako.

b) Gauzatzeko sei (6) hilabetetik gorako epea duten obren kasuetan, emandako epearen erdia igaro eta proiektu osoaren aurrekontuaren %25 gainditzen duen obrarik gauzatu ez delako.

c) Baimendutako obra, lizentziaren emakida akordioan edo, bere kasuan, emakida jakinarazi zenetik hasita sei (6) hilabeteko epean amaitu ez delako.

d) Baimendutako obrak horiek hasi ondoren sei (6) hilabetez baino gehiago etenda geratu direlako. Aipatu obrak etenda daudela ulertuko da nahiz eta noizean behin lanak egin edo jadanik eginda dauden lanen osagarri diren lanak egin; hala dela ulertuko da, nahiz eta berriro lanean hasi, lan horien intentsitatea lizentziaren balioa indarrean egoteko geratzen zaion denbora jarduera amaitzeko nahikoa ez bada.

e) Lizentziaren baldintzetako bat modu nabarmen eta age-rikoan urratzen denean.

2. Izaera orokorrez, industria edo hirugarren sektoreko erabilera edo jarduerak ezartzeko lizentziak horiek gelditzean eta dagokien lokala bederatzi (9) hilabetetik gorako epean itxita egotean geratuko dira iraungita, eta, edozein kasutan, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan baja hartzerakoan.

3. Behin lizentzia baten iraungipena aitortu ondoren, beharrezkoa izango da lizentzia berria eskatzea oraindik gauzatu gabeko obrak amaitu edo jarduerari berrekiteko.

44. Artikulua. Konponketak eta garbiketarako egiteko bete-beharra.

Lizentziaren titularra, obren ondorioz bide publikoetan eta mugakide diren gainerako espazioetan sor litezkeen kalteak konpondu eta garbitasun baldintzetan mantentzera beharturik egongo da.

45. Artikulua. Obrak bertan behera uztea.

Lizentzian jasotako obrak bertan behera uzten badira edo amaitzeko aurreikusitako epea igaro eta geldiarazita badaude, Udalak subsidiarioki egingo ditu behar diren obrak kale edo landa ingurunearen segurtasuna eta apaingarritasuna, edo erabiltzen ari diren eraikinak badaude, horien funtzionaltasun egokia bermatzeko, baita kaltetutako urbanizazio elementuak birjartzeko ere. Horien kostuaren ardua lizentziaren titularrak izango du eta subsidiarioki, partzelaren jabeak.

Artículo 42. Prórroga de las licencias.

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

3. En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 43. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

b) En los casos de obras con un plazo de ejecución de seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.

c) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

d) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

e) Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

2. Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve (9) meses y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.

3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 44. Deber de reparación y limpieza.

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

Artículo 45. Abandono de las obras.

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y subsidiariamente, el propietario de la parcela.

46. Artikulua. *Obrak amaitzea, eraikin eta instalazioak erabileran jartzea eta jarduerari ekitea.*

1. Obren lizentziaren titularrak, behin obrak lizentzian eta Udalak gerora baimendu edo agindu dituen aldaketetan esandakoaren arabera amaitu ondoren, egintza hori idatziz korporazioari jakinaraziko dio, eta kasua balitz, eraikina edo instalazioa erabileran jartzeko aurretiko baldintza gisa lehen erabilpeneko lizentzia eskatuko du.

2. Horretarako, dagokion dokumentazioa aurkezteaz gain, ondoko baldintzak bete beharko ditu:

a) Eraikitakoak indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak betetzea segurtasun, osasungarritasun eta apaingarritasun publikoari dagokienez, eta instalazioak funtzionamendu egoerarik onenean egotea.

b) Eskatutako urbanizazio obra osagarriak ezarritako baldintzetan gauzatu izana.

c) Bide eta espazio publikoetan eragindako kalteak konpuduta egotea eta hauek garbitasun egoera onean egotea.

3. Jarduerari ekin baino lehenago derrigorrez egin behar den egiaztapen bisita, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuei buruzko erregelamenduko 34. artikuluan aipatzen dena, lehen erabilpeneko lizentziaren espedientearen izapidetzaren testuinguruan egingo da.

4. Udalak ezingo du lehen erabilerako lizentzia modu baldintzatuan eman, beraz, udal zerbitzuen dagokion txostenean antzematen bada ez dela betetzen ezarritako eskakizunetako bat, hori espreski ukatu beharko da edo prozedura eten beharko da, eskatzaileari antzemandako hutsak adieraziz eta horiek zuzentzeko epea adieraziz; epe hori ezingo da, inolaz ere, lizentziaren iraungitasunerako ezarritakoa baina luzeagoa izan.

5. Epe hori igarotzean, Udalak beharreko obrak subsidiarioki gauzatzeari ekin diezaioke.

6. Lehen erabilpeneko lizentzia lortzea ezinbesteko baldintza izango da hiri zerbitzuetan —ur hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazio eta gas horniduran— alata jaso eta ondoren horiekin lotzeko.

5. BOSGARREN TITULUA

5.1. LURZORUAREN ERABILERAREN ETA ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK

47. Artikulua. *Aplikagarritasuna.*

Ordenantza hauek honela aplikatuko dira:

1. Izaera nagusiz udalerriaren eremu eta sektore guztietan eta, bereziki, Araudi Xehatuaren Hirigintza Fitxetan (3. dokumentua) aplikazio hori esplizituko ezarrita duten hiri lurzoruetako areetan, lege, erregelamendu orokor eta maila gorenagoko beste xedapen batzuen menpe jartzearen kaltetan izan gabe.

2. Izaera osagarri, ondoko hauetan aurreikusi ez diren edo behar adina garatu ez diren alderdiak arautzeko:

a) Hiri lurzoruko areen Hirigintza Fitxen zehaztapenak (3. dokumentua).

b) Plan Orokor honek behin onaturik formula litezkeen Plan Berezien nahiz Xehetasun Azterlanen Ordenantzak.

Artículo 46. *Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad.*

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos y estos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual en ningún caso podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

5. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

6. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta y posterior conexión en los servicios urbanos —abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas—.

5. TITULO QUINTO

5.1. ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo 47. *Aplicabilidad.*

Estas Ordenanzas se aplicarán:

1. Con carácter principal y sin perjuicio de subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, a todas las áreas y sectores del término municipal y específicamente en aquellas áreas de suelo urbano en las que de forma explícita queda estipulado por las fichas urbanísticas de la Normativa Pormenorizada (Documento 3).

2. Con carácter complementario para regular los aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados en:

a) Las determinaciones de las fichas urbanísticas de las áreas de suelo urbano (Documento 3).

b) Las Ordenanzas de los Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que puedan formularse a raíz de la aprobación de este Plan General.

3. Ordenantza hauek derrigorrez bete behar dira udalerrit osoan. Plan Orokor hau onartu eta indarrean sartu aurretik existitzen ziren eraikuntzei dagozkien kasuetan, non arrazoi tekniko edo fisikoengatik baldintza tekniko jakin batzuk ezin diren bete, eta aurretik gorabehera horiek existitzen direla berresten duen Udaleko zerbitzu teknikoaren txostena jasorik, azterketa berezia egin ahal izango zaie, eta baimena jasotzeko aukera izango dute, beti ere Plan honetan eta kasuari aplikagarri zaion legedian ezarritako oinarriko segurtasun arauak betetzen eta justifikatzen direnean.

5.2. ORDENANTZAK APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK ETA OINARRIZKO DEFINIZIOAK

48. Artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Plan Orokor honen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian adierazten diren kontzeptuek jarraian definitzen den esanahia izango dute:

1. Eraikinaren forma erregulatzeko oinarriko erreferentzia geometrikoak:

— Partzelaren lerrokadura: Urbanizatutako lursailaren azaleraren gainean lurzatiak mugatzen dituen lerroak zehaztuta, beste partzela batzuetatik eta espazio publikoetatik bereizten dituen lerroa da.

— Eraikuntzaren lerrokadura: Urbanizatutako lurzorua azaleraren gainean, baimendutako eraikuntzaren oineko inguraria zehazten duen linea da, sestra gainean edo azpian.

— Atzeratzea: Partzela baten lerrokaduraren edozein puntutatik eraikinaren puntu hurbileneraino, hegalkinak barne, baina ez teilatu hegala, horizontalki neurtutako distantzia da.

— Fatxadaren azalera: Eraikuntzaren lerrokaduratik bertikalki jasotzen den azalera da.

— Atzeraeramangunea: Fatxadako edozein puntutatik, fatxadako azalera baino barrurago dagoena, fatxadaraino dagoen tartea da.

— Mehelina: Bi eraikin atxiki mugatzen dituen azalera bertikala da, bien partzelako lerrokadura amankomunaren gainean.

— Eraikuntzaren altuera: Eraikin baten fatxadaren azaleraren altuera da, dokumentu honen 051. artikuluan ezarritako irizpideekin neurtua. Eraikuntzaren altueraren baldintzak arautzen direnean, kasu guztietan ulertuko da adierazitako kopurua dela baimendutako gehienezko eraikuntzaren altuera.

— Altuera fatxadan –oin batena–: Erreferentzia oinaren eta goiko hurrengoaren lurzoruen mailen –egituraren forjatuak– artean dagoen eraikinaren altueraren zatia da.

— Espazio estali baten altuera libre: Espazio eraiki bateko sabai bukatuaren azpialdeko puntu jakin batetik lurzoru bukatuaren azaleraraino dagoen distantzia motzena da.

— Eraikuntzaren profila: Eraikin baten oin kopurua, sestra gainean nahiz azpian.

— Estalkiaren malda: Fatxadaren azaleraren goiko mailatik estalkiaren bolumenaren baimendutako ingurakaria konfiguratzeko duen malda.

3. Las presentes Ordenanzas son de obligado cumplimiento en todo el Municipio. En supuestos relativos a edificaciones preexistentes a la aprobación y vigencia del presente Plan General, en las que determinadas condiciones técnicas no puedan ser cumplimentadas por causas técnicas o físicas, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales ratificando la existencia de dichas circunstancias, podrán ser susceptibles de análisis particularizado, de cara a su posible autorización, siempre y cuando queden cumplimentadas y justificadas las normas básicas de seguridad contenidas en el presente Plan y la legislación aplicable al caso.

5.2. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Artículo 48. Terminología de conceptos.

A los efectos de la aplicación del presente Plan General, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación:

1. Referencias geométricas básicas para la regulación de la forma de la edificación:

— Alineación de parcela: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

— Alineación de edificación: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Retiro: Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación.

— Superficie de fachada: Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Retranqueo: Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

— Medianera: Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

— Altura de edificación: Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en el 051 del presente documento: Cuando se regulen las condiciones de altura de edificación, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura de edificación máxima autorizada.

— Altura en fachada –de una planta–: Es la porción de la altura de edificación comprendida entre los niveles de los suelos –forjados en estructura– de la planta de referencia y de la inmediatamente superior.

— Altura libre de un espacio cubierto: Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie de suelo terminado.

— Perfil de edificación: Número de plantas de una edificación, sean estas sobre rasante o bajo rasante.

— Pendiente de cubierta: Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

— Estalkiaren profila: Fatxadaren azalerarekiko bertikala eta perpendikularra den plano batek estalkiaren bolumenaren baimendutako ingurakarian egindako mozketa.

2. Eraikinen oinak:

— Sotoko oina: Sestra azpiko oina, guztiz edo hein batean lurrazpian. Horren altuera fatxadan 2,20 m-tik beherakoa da bere perimetroaren %60 baino gehiagoan.

— Erdisotoa: Zati bat lurrazpian duen oina; bere pisua urbanizatutako lurzoruaaren sestra azpitik 1,20 m-ra baino gehiagora dago eta bere forjatu amaitua 0,70 m baino gehiagoko altueran irtetzen da. Horrelako ointzat jotzeko, bi neurriak bere perimetroaren %60an baino gehiagoan bete behar dira, oin horretara sartzeko gunean izan ezik (kanpotik baldin bada).

— Beheko oina: Sestra gaineko lehen oina, sotoaren edo erdisotoaren gainean.

— Tarteko oina: Pisu edo forjatu osagarria, beheko oinetan partzialki kokatzen dena, funtzionalki eta juridikoki banaezina dena; bere azalera kontuan hartuko da eraikinaren aprobetxamenduaren eta eraikuntza profilaren ondorioetarako.

— Goiko oina: Beheko oinaren edo tarteko oinaren gainetik dagoen oina.

— Estalkipeko oina: Estalkiaren forjatu edo taularen azpian dagoena; bere altuera fatxadan 1,20 m-tik beherakoa da.

3. Eraikinen elementuak:

— Fatxada: Eraikinaren parametroa edo kanpoko itxutura.

— Elementu irtenak: Elementu finkoak dira, ez bizigarriak eta okupaezinak, eraikuntza edo apaingarri izaera dutenak; fatxadaren zati bat dira edo bertan eranskin gisa agertzen dira, eta fatxadaren azaleratik kanporantz ateratzen dira: Zokaloak, pilastrak, inpostak, mentsulak, hegalak, erlaitzak eta markesina finkoak.

— Hegalkinak: Fatxadatik kanpora ateratzen diren elementuak dira, bizigarriak eta okupagarriak, eta bi motatakoak izan daitezke: Itxiak –begiratokiak, arotzeriak nahiz fabrika-koak, alde guztietan itxita daudenak– eta irekiak –eguterak, terrazak eta balkoiak–.

— Hegalkin baten sakonera deituko zaio, irtenena duen zati edo elementutik, fatxadaren azalera arteko tarteari.

— Patioak:

— Etxadikoa: Eraikinen etxadien barruan irekitzen direnak dira, partzela batek edo gehiagok osatzen dituztenak, osatzen dituzten eraikin guztiei argia eta bistak emateko helburuarekin.

— Barnekoak: Eraikinen barruan irekitzen direnak dira eta horien gela eta espazioei argia, bistak eta aireztapena emateko helburua dute; arropa esekitzeko edo zerbitzu instalazioen hodi bertikalak modu integratu eta irisgarrian kokatzeko espazioak.

— Kanpoaldekoak: Fatxadan, honen azalerari dagokionez, bere altuera osoan edo zati batean, atzeraeramangune gisa irekitzen direnak.

Aldi berean bi partzela edo gehiagori dagozkion eraikinen zerbitzura dauden patioak –aipatu motatakoak– mankomunatu-tzat jotzen dira; eta partzela bakar baten zerbitzura daudenak, partzela patioak.

— Solairuartea: Pisu edo solairu osagarria, fatxadara iritsi gabe beheko oinetan kokatzen dena, horietatik funtzionalki eta juridikoki banaezina dena; bere azalera ez da kontuan hartuko eraikinaren aprobetxamenduaren eta profilaren ondorioetarako.

— Perfil de cubierta: Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

2. Plantas de los edificios:

— Planta sótano: Planta situada bajo rasante y enterrada total o parcialmente cuya altura en fachada es inferior a 2,20 mts en más del 60% de su perímetro.

— Semisótano: Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 1,20 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su forjado acabado emerge en una altura de más de 0,70 m. para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60% de su perímetro exceptuando la zona destinada al acceso a esta planta (si se diera por el exterior).

— Planta baja: Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano.

— Entreplanta: Piso o forjado adicional que se dispone de forma parcial en las plantas bajas indivisible funcional o jurídicamente de éstas, cuya superficie es computable a efectos de aprovechamiento y de perfil de edificación.

— Planta alta: Planta situada por encima de la planta baja o entreplanta y del semisótano.

— Bajo cubierta: Es aquella situada bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada sea inferior a 1,20 m.

3. Elementos de los edificios:

— Fachada: Paramento o cierre exterior del edificio.

— Elementos salientes: Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de fachada: Zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas fijas.

— Vuelos: Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados –miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, que poseen cerramiento por todos sus lados– o abiertos –solanas, terrazas y balcones–.

— Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

— Patios:

— De manzana: Son los que se abren en el interior de las manzanas de edificación, configuradas por una o varias parcelas, a fin de dotar de luces y vistas al conjunto de edificios que las componen.

— Interiores: Son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; espacios para tender la ropa o para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

— Exteriores: Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

Los patios –de cualquiera de los tipos anteriores– que sirvan simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados; y los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

— Altillo: Piso o forjado adicional que sin llegar a fachada se dispone en las plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

49. Artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua kontuan hartzeko irizpideak.

1. Izaera orokorrez, eraikin baten eraikuntza aprobetxamendu gisa $-m^2(t)-$ kontatuko dira ondoko espazioak:

— 1,50 m-ko altuera libre gainditzen duten espazio estali eta itxiak. Horietatik altuera hori gainditzen dutenak zenbatuko dira.

— Eraikuntzari dagozkion elementu trinkoak.

— Patioak eta $< 1,50$ m-ko diametroa duten instalazioetarako hodiak.

— Iggailuetarako baoak.

— Balkoiak, terrazak, egutera eta mota guztietako karrera-peak, estalkiz horniturik daudenean eta erabilera publikorako zortasunik ez dutenean, beren azaleraren % 50 kontatuko da.

— Estalkipeko oinetan 1,50 m-tik gorako altuera duten espazioak kontatuko dira;

2. Aldiz, ez dira inola ere kontatuko eraikuntza aprobetxamendu gisa ondoko espazio eta elementuak:

— Baimendutako sotoak eta erdisotoak, azken horiek kasu bakoitzean Plan Orokorrean ezarritako eraikuntza baldintzetara egokitu behar direlarik.

— 1,50 m-ko altuerara iristen ez diren espazio estaliak eta itxiak.

— $> 1,50$ m-ko diametroa duten patioak eta instalazioetarako hodiak.

— Beheko oinean erabilera publikoa duten karrerapeak.

— Hirugarren sektoreko edo industria erabilera duten lokalan espreski baimendutako solairuak.

3. Sestra gaineko aprobetxamendua: Eraikuntza aprobetxamenduaren gaineko arauak espreski sestra gaineko aprobetxamendua aipatzen badute, honako espazio eta elementuen espazioen azalera kontatuko dira:

— Goiko oinetan eta estalkipeko oinetan, izaera orokorrez kontatzen diren espazio eta elementu guztiak.

— Beheko oinetan, erdisotoetan eta sotoetan aipatutako elementu eta espazio berberak, beren fatxada lursaileko sestratik gora dagoen zatietan. Hori kalkulatzeko dagokion oinaren azalera osoari fatxadan 1,00 m-tik gorako altuera duen perimetroaren portzentajea aplikatuz kalkulatu da. Horretarako, kalkulaterako ez dira kontuan hartuko mehelinekin bat egiten duten lurzatiaren perimetroaren tarteak, eta fatxadadun tartetzat joko dira lubetek ezkututzen dituzten eta %100etik gorako malda duten oin horien kanpoaldeko parametroak.

50. Artikulua. Eraikinaren profila zehazteko irizpideak.

1. Sestra gaineko oin gisa hartzen dira 1,50 m-tik gorako altuera libredun espazioak sortzen dituzten beheko oinak, goiko oinak eta estalkipeko oinak.

2. Sestra azpiko oin gisa hartzen dira sotoak eta erdisotoak.

Artículo 49. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.

1. Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio $-m^2(t)-$ de un edificio los elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen 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 cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie.

— En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m;

2. 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 el Plan General.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de diámetro $> 1,50$ m.

— Los porches de uso público en planta baja.

— Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.

3. Aprovechamiento sobre rasante: Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera expresamente al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

— En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

— En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,00 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

Artículo 50. Criterios para la determinación del perfil de edificación.

1. Se consideran como plantas sobre rasante las plantas bajas, las plantas altas y bajocubiertas que generen espacios con altura libre superior a 1,50 m. de altura.

2. Se consideran como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

51 Artikulua. Eraikinaren altuera eta eraikinen oinen fatxada altuera neurtzeko irizpideak.

1. Eraikinaren altuera.

a) Neurketa irizpide orokorra: Eraikinaren altuera lursailaren kotarik baxuenaren erreferentzia den fatxadaren erdiko puntutik fatxada estalkiaren planoarekin elkartzen den arte neurtuko da. Ez dira kontuan hartuko neurketa egiterakoan fatxada eta estalkiaren horma atalen elkargunea itxuragabetu lezaketen erlaitzaren elementuak.

b) Goiko erreferentzia maila - kasu bereziak:

— Eraikinak hegaldun estalkia badu, neurketarako erabiliko den goiko erreferentzia maila hegal horizontalaren azpiko aldea izango da.

— Hegaldura duten elementuak edo atzeraeramandako elementuak badaude –atikoak–, neurketa hegaldura duen edo atzeraeramandako elementuaren fatxada azaleraren arabera egingo da.

— Eraikuntza elementuak edo apaingarriak badaude eta horien baterako luzerak fatxadaren perimetroaren %15 gainditzen ez badu, hauek ez dira kontuan hartuko eraikinaren altuera neurtzeko.

— Plangintzak estalkipeko oinean txapitulak eraikitzea baimentzen badu, hauek ez dira kontuan hartuko eraikinaren altuera neurtzeko.

— Industria edo hirugarren sektoreko erabilerak dituzten eraikinetan, eraikinaren altuera neurtzeko erreferentzia maila zenbagarria den sestra gaineko azken oinaren goiko maila –forjatuaren goiko aldea– izango da, eta ez da zenbatuko eraikina egitura eta estalki elementuek okupatutako altuera.

2. Eraikinaren oinen fatxada altuera:

— Erdisotoetan eta beheko oinetan eraikinaren altuera neurtzeko erreferentzia gisa horien sabaiko forjatuaren goiko aldearen maila hartuko da eta beheko erreferentzia aurreko atalean eraikinaren altuerarako adierazitakoa izango da.

— Tarteko eta goiko oinetan, altuera zoru eta sabaien forjatuen goiko aldean artean neurtuko da.

— Ganbara eta estalkipeko oinetan, fatxada altuera beheko erreferentzia gisa pisuaren forjatuaren goiko aldea eta goiko erreferentzia gisa eraikinaren altuera neurtzeko ezarritakoa hartuko dira.

52. Artikulua. Izaera orokorrez aplikatzeko eraikuntza baldintzak.

A. Eraikinaren oinen fatxada altuera:

1. Sotoak eta erdisotoak.

Izaera orokorrez, eta kasu bakoitzean Hirigintza esku-hartzearen areen Arau Partikularretan edo garapen plangintzan ezar daitezkeen baldintza zorrotzagoen kalterako izan gabe, udalerrian burutuko diren eraikuntzetan sotoa bi (2) oin eraikitzea baimentzen da.

Oin horien altuera librea 2,20 m-koa izango da, beti ere bere xedea garaje gisa edo eraikinen eranskin gisa –trastelekuak– erabiltzea denean. Lokalak sarbide publikoetarako badira –beheko oinaren hirugarren sektoreko erabilerari lotutako erdisotoak edo sotoak–, gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da.

Artículo 51. Criterios para la medición de la altura de edificación y altura en fachada en las distintas plantas de los edificios.

1. Altura de edificación.

a) Criterio general de medición: La altura de edificación se medirá desde el punto medio de la fachada que referencie la cota más baja del terreno hasta la intersección de la fachada con el plano de cubierta. No se tendrán en cuenta a la hora de realizar la medición, los elementos de cornisa que puedan desfigurar el encuentro de los paños de fachada y cubierta.

b) Nivel de referencia superior- casos particulares:

— Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel de referencia superior para la medición será la cara inferior del alero horizontal.

— En caso de existir elementos volados o retranqueados –áticos–, la medición se determinará respecto a la superficie de fachada del elemento volado o retranqueado.

— En el caso de existir elementos constructivos u ornamentales, cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada, éstos no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.

— En el caso de que el planeamiento permita la construcción de buhardas en el bajo cubierta, éstas no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.

— En los edificios de usos industriales o terciarios, el nivel de referencia para la medición de la altura de edificación será el nivel superior –cara superior del forjado– de la última planta sobre rasante computable, excluyendo del cómputo la altura ocupada por los elementos de estructura y cubrimiento del edificio.

2. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación:

— En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la altura de edificación.

— En los entresuelos y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

— En los desvanes y bajo cubiertas, la altura en fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida para la medición de la altura de edificación.

Artículo 52. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

A. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación:

1. Sótanos y semisótanos.

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 la construcción de dos (2) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

La altura libre de estas plantas será de 2,20 m, siempre que su destino sea el de garaje o anejo –trasteros– de los edificios. En el caso de que los locales sean destinados al acceso público –semisótanos o sótanos ligados al uso terciario de la planta baja–, la altura libre mínima será de 2,50 m.

2. Beheko oina.

Eraikuntza berriko eta daude eraikinak ordezkatzeko esku-hartzeetan, fatxada altuera –erreferentzia oinaren eta hurrengo goikoaren lurzoruen mailen arteko altuera– horien xedearen arabera izango da:

— Hirugarren sektoreko edo ekipamendu erabilera –sarbide publikoko lokalak–. Lokal hauetan gutxieneko altuera librea Plan Orokor honen 69,b) artikuluan ezarritakoa izango da. Solairuarte edo tarteko oinen egokitzapenaren kasuan, horiek arautzen dituzten baldintza ere adierazten dira aipatu manuan.

— Etxebizitza erabilera: Barneko gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da.

3. Goiko oinak.

Barneko gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da, estalkipeko oinaren kasuan izan ezik.

Aipatu altuera baino baxuagoa duten aurretik existitzen diren eraikinak ordezkatzeko diren kasuetan, eraikinaren guztizko altuera gehitzea baimenduko da, oin horiei adierazitako gutxieneko altuera emateko xedearrekin. Kasu horietan, beheko oinako altuerak eta mugakide diren eraikinetan dauden erlaitzen antolamendua hartu beharko dira kontuan.

Aurretik existitzen diren eraikinak berri edo birgaitu behar diren kasuetan, dauden fatxada altuerak mantenduko dira.

B. Estalkiaren tratamendua:

— Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden bizitoki erabilera duten partzeletan, izaera orokorrez, estalkiaren ingurakaria % 35eko estalki maldak zehaztuko du, eraikinaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia gisa ezarritako puntutik neurtuko dena.

— Gainerako partzela tipologiei –industrial, hirugarren sektoreko eta erkidego ekipamenduko– dagokienez, antolamendu isolatua duten eta bizitoki eraikinaren etxadi edo blokeetan sartzen ez diren kasuetan, maldak gehienez %35eko altuera izango da eta kasu horietan estalki lauzko irtenbideak onartuko dira.

— Izaera orokorrez, estalkiaren profilarren gainetik soil-soilik eraikinaren zerbitzu instalazioen elementuak eta argi zuloak eta, espreski baimentzen direnean, apaindurazko txapitulak eta dorreak irten ahal izango dira.

— Estalkian irekiko diren aireztapen eta argiztapen baoak horren planoan kokatu beharko dira. Berezi espezifikatzen den area jakin batzuetan, estalkipeko espazioan terrazak irekitzea onartzen da, beti ere horien elementu guztiak baimendutako estalki profilarren azpitik geratzen badira. Etxebizitza bakoitzeko gehienez terraza bat egingo da, 3,00 m-ko gehienezko zabalerarekin eta mugakide izan daitekeen gutxienez 1,50 m-ko tarte mantenduz. Sakonerak estalkiaren maldaren arabera izango dira, gutxienez 1,00 m-koak eta gehienez, 2,50 m-koak. Terraza espazio horiek etxebizitza espazioen jarraipena izango dira, sekula ez trasteleku espazioak.

— Estalki lauzko irtenbideak aukeratzen badira, horien gainean okertutako estalkien kasuan estalki profilarren gainean izaera orokorrez baimendutako elementu osagarriak soilik kokatu ahal izango dira.

— Hirugarren sektoreko edota industria erabilera duten partzeletan garatutako eraikinetan elementu bereziak kokatu ahal izango dira, gehienez eraikinaren okupatutako azaleraren %20 okupatuz, kontuan hartutako oinarritzko profilarren gainean oin bat gehiago goratuz; edozein kasutan hirigintza probetxamenduaren ondorioetarako zenbagarria izango da.

2. Planta baja.

En intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada –altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior– dependerá del destino de éstas:

— Uso terciario o equipamiento –locales con acceso al público– la altura libre mínima en estos locales será la establecida en el 69, b) del presente Plan General. En caso de acondicionar altillos o entreplantas, las condiciones que regulan los mismos quedan también señalados en el citado precepto.

— Uso de vivienda: La altura libre mínima interior será de 2,50 m.

3. Plantas altas.

La altura libre mínima interior será de 2,50 m. Se exceptúa la planta bajo cubierta.

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. En estos casos deberán considerarse las alturas de planta baja y la disposición de las cornisas en las edificaciones colindantes.

En los supuestos de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, se conservarán las alturas en fachada existentes.

B. Tratamiento de la cubierta:

— En las parcelas de uso residencial en Suelo Urbano y Urbanizable, con carácter general, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35% medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.

— En las demás tipologías de parcelas –industriales, terciarias y de equipamiento comunitario– que respondan a una disposición aislada y no se integren en manzanas o bloques de edificación residencial, la pendiente podrá ser como máximo del 35%; admitiéndose en estos casos soluciones de cubierta plana.

— Con carácter general, por encima del perfil de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios, y, cuando se autoricen expresamente, buhardillas y torreones ornamentales.

— Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma. En determinadas Areas en las que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que queden todos los elementos de la mismas por debajo del perfil de cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, con una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la posible colindante un mínimo de 1,50 m. de distancia. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. Estos espacios de terraza serán continuación de espacios de vivienda, nunca de espacios de trasteros.

— Si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

— En edificaciones desarrolladas en parcelas de usos terciarios y/o industriales se podrán disponer elementos singulares ocupando un máximo del 20% de la superficie ocupada por la edificación mediante la sobre elevación de una planta más sobre el perfil básico considerado, siendo en cualquier caso computable a efectos de aprovechamiento urbanístico.

5.3. BIZITOKI ERABILERA DUTEN PARTZELETAN
APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA
ETA ERABILERA ARAUTZEN DITUZTEN
ORDENANTZAK

5.3.1. ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK

53. Artikulua. *Eraikinaren lerrokadurak.*

Plan Orokor honetan, Hirigintza Fitxetan eta Araudi Xehatuko Orri Grafikoetan edo horiek garatzen dituzten plangintza tresnetan ezarritakoak izango dira.

Lerrokadura horiek errespetatzen ez dituzten aurrez existitzen diren eraikinak, horietara egokitu beharko dira aldatzen, zabaltzen edo berreraikitzen dituztenean.

Interpretazioan zalantzak sortzen badira edo komenigarritzat jotzen bada, antolamendu hobea lortzeko, aurretik existitzen diren lerrokaduretan doikuntzak sartu ahal izango dira; Udalak zehaztuko du hori Xehetasun Azterlan baten edo Barne Eraberrikuntzarako Plan baten bitartez.

54. Artikulua. *Sestrak.*

Bide publikoen sestrak Araudi Xehatuko Orri Grafikoetan ezartzen dira, beren altimetria kota zehaztuz. Bideetako puntu bakoitzean, sestra plano horretan adieraziko da eta bere balioa bi sestraren artean tarteko kokapen batean lortuko da; horiek espreski zehaztuta egongo dira horien proportziozko interpolazioaren bitartez.

Jada urbanizatuta dauden guneeetan, aplikagarria den sestra leku jakin batean finkatu gabe geratzen bada, dagoena hartuko da, nahiz eta, berriro urbanizatzeako esku-hartzeetan, irtenbide egokiago bat emango duten doikuntzak sartu ahal izango diren.

55. Artikulua. *Eraikinaren gehieneko sakonera.*

1. Plan Orokor honetan, (Hirigintza Fitxetan eta Araudi Xehatuko Orri Grafikoetan) edo horiek garatzen dituzten plangintza tresnetan kasu bakoitzean ezarritakoak izango dira.

2. Lerrokadurak aldatzea aurreikusita ez balego, gehieneko sakonera aurrez existitzen den eraikinarena izango da.

56. Artikulua. *Eraikinen altuera eta oinen kopurua.*

Sektore, area edo partzela bakoitzerako Plan Orokor honek (Araudi Xehatuaren Hirigintza Fitxak) edo onartutako plangintza tresnek edo horiek garatzen dituztenek zehazten dituztenak izango dira.

57. Artikulua. *Estalkiak.*

a) Ahal bada bi, hiru edo lau isurkikoak eraikiko dira edo aurrez daudenen ezaugarrietara egokitu dira. Edozein kasutan gehieneko malda %35ekoa izango da.

b) Kasu berezi batzuetan estalki lauak onartzen dira, beti ere kontuan izanik eraikuntza burutzen ari den ingurunea. Kasu horietan, horren gainean, soil-soilik, eraikinaren instalazio arruntan elementu osagarriak (igogailuaren gelatxoa, tximiniak, antenak, argi zuloak, etab.) kokatu ahal izango dira.

c) Ez da baimenduko %35eko profila gainditzen duen elementu irtenik, tximiniak, aireztapen edo hozte hodie, eskudelei dagozkien edo bestelako segurtasun elementuez gain.

d) Eraikinaren instalazioen elementu teknikoak kokatzen diren espazioak (igogailuen gelak edo antzerakoak) baimendutako estalkiaren ingurukariaren barruan sartuta egon behar dira. Hori, teknikoki, posible izango ez balitz, estalkiaren profilaren gainetik elementu irtenak baimenduko lirateke, funtzionamendu tekniko zuzen baterako beharrezkoa dena soilik murriztuz.

5.3. ORDENANZAS REGULADORAS DE
EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS
PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 53. Alineaciones de la edificación.

Serán las establecidas en el presente Plan General, Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean modificados, ampliados o reconstruidos.

En el caso de que se suscitara dudas de interpretación o se estimara conveniente, podrá, para lograr una mejor ordenación, introducir reajustes en las alineaciones preexistentes, el Ayuntamiento lo determinará por medio de un Estudio de Detalle o de un Plan de Reforma Interior.

Artículo 54. Rasantes.

Las rasantes de las vías públicas se establecen en las Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada mediante la determinación de su cota altimétrica. En cada punto de las vías, la rasante será indicada en dicho plano, obteniéndose su valor en un emplazamiento intermedio entre dos con rasantes expresamente determinadas mediante interpolación proporcional de las mismas.

En las zonas ya urbanizadas, si no quedara fijada la rasante aplicable en determinado lugar, se adoptará la que exista de hecho, si bien, en las intervenciones de reurbanización, se podrán introducir reajustes que produzcan una solución más adecuada.

Artículo 55. Fondo máximo de la edificación

1. Será establecido en cada caso del presente Plan General (Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada) o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

2. Si no estuviese prevista una modificación de alineaciones, el fondo máximo será el del edificio preexistente.

Artículo 56. Altura de los edificios y número de plantas.

Serán las que determine, para cada Sector, Area o Parcela, este Plan General (Fichas Urbanísticas de la Normativa Pormenorizada) o los instrumentos de planeamiento aprobados o que lo desarrollen.

Artículo 57. Cubiertas.

a) Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.

b) Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, exclusivamente, los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).

c) No se permitirá, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.

d) Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.

e) Estalkiaren planoarekiko paraleloak diren argi zuloak kokatzea baimenduko da, patioak edo aireberritzeko patioak estaltzeko. Espazio bizigarrien argiztapen eta aireztapenerako argi zuloen kasuan, gehienez 0,90 x 1,50 m²-ko neurria izango dute eta fatxada baoekin bat egingo dute.

f) Bereziki espezifikatzen den area edo sektore jakin batzuetan, estalkipeko espazioan terrazak irekitzea onartzen da, beti ere horien elementu guztiak baimendutako estalki profilarren azpitik geratzen badira. Etxebizitza bakoitzeko gehienez terraza bat egingo da, 3,00 m-ko gehienezko zabalera izango du eta jabetzaren mugatik gutxienez 1,50 m-ko tartea mantenduko du, bi terrazaren arteko gutxienez 3,00 m-koa izango delarik. Sakonerak estalkiaren maldaren arabera izango dira, gutxienez 1,00 m-ko eta gehienez, 2,50 m-ko altuerarekin. Terraza espazio horiek etxebizitza espazioen jarraipena izango dira, sekula ez trasteleku espazioak. Fatxada baoekin bat etorriko dira. Elementu honen altuera hegal horizontalaren bizkarrekiko gehienez 3,00 m-koa izango da eta horren gainean ezarriko dira estalkiko elementuak, kasu honetan, gehienez %70eko aldaparekin, elementuaren diseinuaren arabera.

g) Izkinako partzeletan apaindurazko dorreak kokatzea baimendu daiteke. Eraikinaren izkinan kokatuko dira, fatxada bakoitzean gehienez 5,00 m-ko luzera izango dute, bi lerrokatuak elkartzan direnetik hasita. Horren altuera hegal horizontalean oin bati dagokiona izango da.

58. Artikulua. Hegalkinak, atzeraeramanguneak, hegalak eta bestelako elementuak

a) Hegalkinak itxiak (begiratokiak, galeriak) edo irekiak (balkoiak eta terrazak) izan daitezke.

b) Neurrien baldintzak area edo sektore bakoitzeko banako fitxetan finkatzen dira.

c) Elementu irtenak beti eraikinaren lehenengo oinetik aurrera kokatu beharko dira; hortaz, bere eraikitako zati guztiak, gutxienez, bide publikoaren edo lursailaren sestratik 3,00 m.-ko altuerara kokatuko dira.

d) Hegalkinak alboko eraikin edo mehelinetik gutxienez hegalkinaren irtegunearen tartea atzeratu beharko dira, existitzen diren hegalkinekiko jarraitutasunean xedatzen denean izan ezik.

e) Atzeraeramanguneak libreak izango dira, baina bere hondoak ezin du bere aurrealdearen erdia gainditu.

f) Esekitokiak bide publikoaren bistatik ezkutatuta egongo dira.

g) Hegalkin edo hegalaren gehienezko irtegunea area edo sektore bakoitzaren banako fitxetan finkatzen da.

59. Artikulua. Patioak.

a) Etxadi patio orokorrak.

1. Horien barruan, titular ezberdinen jabetzak banatzeko elementuak (hormak eta burdin hesiak) eraiki ahal izango dira. Hormek gehienez 0,50 m-ko altuera edukiko dute eta horien gainean 2,00 m-ko burdin hesiak jarri ahal izango dira.

2. Plan Orokorrak honetan, Antolamenduaren Planean edo Xehetasun Azterlan batean patio hauek lorategi edo espazio libre izatera zuzentzen ez badira, dagokion eraikinaren lehen oinarren zoruaren altueraraino estali ahal izango dira soto eta beheko oineko lokalak zabaltzeko xedearekin.

3. Zabaltze horietako sabaien kotak berberak ezin badira izan, Udalak erabakiko du zein konponbide komeni diren patioak itxura orokor hobe izan dezan.

e) Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m². y se situará a eje con los huecos de fachada.

f) En determinadas Areas o Sectores, en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajo-cubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m., de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m. sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70%, en función del diseño del elemento.

g) En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m. en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones. Su altura será la correspondiente a una planta en alero horizontal.

Artículo 58. Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos.

a) Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).

b) Las condiciones dimensionales se fijan en las fichas individualizadas de cada área o sector.

c) Los cuerpos salientes se deberán situar siempre a partir de la primera planta alta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe, al menos, a 3,00 m. sobre la rasante de la vía pública o del terreno.

d) Los vuelos deberán retirarse de la edificación colindante o medianera un mínimo del saliente del vuelo, con la salvedad de que se disponga en continuidad con los vuelos existentes.

e) Los retranqueos serán libres, no superando su fondo, la mitad de su frente.

f) Los tendedores estarán protegidos de la vista de la vía pública.

g) El saliente máximo del vuelo o el alero se fija en las fichas individualizadas de cada área o sector.

Artículo 59. Patios.

a) Generales de manzana.

1. Dentro de los mismos, podrán construirse elementos de separación (muros y verjas) de las propiedades de distinto titular. Los muros tendrán una altura máxima de 0,50 m. y, sobre ellos, podrán colocarse verjas de hasta 2,00 m. de altura.

2. Cuando estos patios no estén destinados a jardín o espacio libre en este Plan General, en el Plan de Ordenación o en un Estudio de Detalle, podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo del piso primero de la casa correspondiente, con la finalidad de ampliar los locales de sótano y planta baja.

3. En el caso de que las cotas de los techos de esas ampliaciones no puedan ser iguales, el Ayuntamiento determinará las soluciones convenientes para el mejor aspecto general del patio.

4. Patioen egindako eraikuntza horien argiztapena sabaili-
hoen edo argi zuloen bidez egingo da. Ezingo dira kokatzen
diren estalkiaren goialdeko planotik 0,50 m-tik gora irten.

5. Patioko eraikuntzaren estalkia zuzena izango da eta
eraikinaren barrutik horra erraz sartu ahal izango da.

b) Partzela patioak.

1. Barneko patioen neurria beren barnean bere altueraren
herenaren neurriko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko
beharrezkoa izango da, gutxienez 3,00 m-ko diametroa izango
duelarik; bere oinetako puntu batean ere ez da 2,00 metrotik
beherako estutzerik burutuko.

2. Patioaren altuera, aireztatu beharreko gela behean
dagoen zoladura mailatik kontuan hartu beharreko aurrealdeko
paramentuaren goialdeko gailurrerainoko distantzia neurtuko da.

3. Patioen goialdean sabaileihoak ezar daitezke, sabailei-
hoaren eta patioko pareten artean perimetro espazio bat libre,
sabaileihoaren eta patioko pareten artean inolako itxiturarik
gabe, geratzen bada, eta aireztatzeke geratzen den gutxieneko
azalera patioaren oineko azalaren %25ekoa baldin bada.

4. Patioko zoladura ezin da argiztatu edo aireztatu beha-
rreko zatiaren lurzoruaren mailaren gainetik kokatu. Zoru
horren gainean ezin da eraikuntzarik egin.

5. Etxebizitzetara zuzenduta ez dauden beheko oineko
espazioen argiztapena eta aireztapena patioan kokatutako argi
zulo edo sabaileihoen bidez osatu ahal izango da; hortaz, ezingo
dira patio horretatik aireztapena eta argiztapena jasotzen duten
lehenengo oineko zoruaren mailatik 0,50 m-tik gora irten.

6. Patioak zoru iragazkaitza, hustubidea eta sifoi erregis-
tragarria eduki behar ditu.

c) Aireztapen patioak (aireberritzeko patioak).

1. Patioaren neurria bere barnean gutxienez 1,80 m-ko
diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko beharrezkoa izango
da.

Ezin da sei oineko altuera gainditzen duen aireztapen patio-
rik eraiki.

Patioaren altuera argi patioetarako ezarri den eran neurtuko
da.

2. Eskailerak, komunak eta bainuak soil-soilik aireztatzea
eta, neurri batean, argiztatzea izango da bere zeregina.

3. Patio hauetan partzela patioetarako ezarritako arauak
aplikatzen dira, beren gutxieneko neurriari dagozkionak izan
ezik.

d) Mankomunatuak.

1. Partzela patioetarako ezarritako arauak jarraituko
dituzte.

2. Mankomunatuak patio baten zati batekiko mehelina
agerian badago, zati hori, kanpoaldeko bistatik ezkutatu
beirako edo zurezko elementu batekin edo sareta batekin,
behar den aireztapena bermatuz.

3. Mota honetako patioek, derrigorrez, izango dituzten
zortasun baldintzak, Ordenantza hauetan ezarritakoak dira.

*60. Artikulua. Sestra gainean eraiki ezin daitezkeen era-
bilera pribatuko espazioak.*

a) Horietan ez da onartuko inolako eraikuntzarik. Hala
ere, plangintza xehatuak espreski arautu ahal izango du eraikin
nagusitik aparte eraikuntza osagarriren baten eraikuntza.

4. La iluminación de esas construcciones en el patio, se
efectuará a través de claraboyas o lucernarios, que no podrán
sobresalir más de 0,50 m. desde el plano de la parte superior de
la cubierta en la que estén colocados.

5. La cubierta de la construcción en el patio será directa y
cómodamente accesible desde el interior del edificio.

b) De parcela.

1. La dimensión de los patios de interiores será tal que
permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un
tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 m., sin que
en punto alguno de su planta se produzcan estrechamientos de
menos de 2,00 m.

2. La altura del patio se medirá desde el nivel de pavi-
mento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coro-
nación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

3. Los patios podrán cubrirse, en su coronación, con cla-
raboyas, siempre que se deje un espacio libre perimetral, sin
clase de cierre alguna entre la claraboya y las paredes del patio,
con una superficie de ventilación mínima del 25% de la super-
ficie en planta del patio.

4. El pavimento del patio no podrá situarse por encima del
nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Sobre
ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.

5. La iluminación y ventilación de espacios de planta baja
no destinados a vivienda, podrán complementarse por medio de
lucernarios o claraboyas situados en el patio, de manera que no
sobresalgan más de 0,50 m. por encima del nivel del suelo de
las dependencias de planta primera que reciban ventilación e
iluminación de dicho patio.

6. Deberá dotarse al patio de piso impermeable, desagüe y
sifón registrable.

c) De ventilación (patinillos).

1. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en
su interior un círculo de no menos de 1,80 m. de diámetro.

No se permite establecer patios de ventilación cuya altura
sea superior a la de seis plantas.

La altura del patio se medirá de la misma forma que la esta-
blecida para los patios de luces.

2. Su función será la de ventilar y, en cierta medida, ilu-
minar exclusivamente escaleras, retretes y baños.

3. Regirán respecto de estos patios, las normas estableci-
das para los patios de parcela, exceptuando las referentes a su
dimensión mínima.

d) Mancomunados.

1. Se regirán por las normas fijadas para los patios de par-
cela.

2. Mientras la medianería con una parte del patio manco-
munado quede al descubierto, dicha parte, se ocultará de la
vista desde el exterior mediante vidrio y carpintería o con una
celosía, garantizándose la necesaria ventilación.

3. Las condiciones de servidumbre a las que, obligatoria-
mente, se someterán este tipo de patios, son las que se estable-
cen en estas Ordenanzas.

*Artículo 60. Espacios de uso privado no edificables sobre
rasante.*

a) No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo.
Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de
forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar
independiente del edificio principal.

b) Izaera orokorrez kirol edo jolaserako instalazio irekiak eta terrazak onartuko dira baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, igerilekuak edo jokorako pistak, adibidez.

c) Partzela itxierak egin ahal izango dira, edozein kasutan ezarritako zehaztapenak betez, beste finka batzuekiko banaketan eta espazio publikoekiko mugan. Beti ere espazioak erabilera publikoko zortasun bat ez badu.

5.3.2. ERABILERA ARAUTZEN DUTEN BALDINTZAK

61. Artikulua. Baimendutako erabileren araubide orokorra.

1. Bizitoki erabilera duten partzelak nagusiki etxebizitza erabilerara edo erkidego bizitokiaren erabilerara zuzenduko dira.

2. Bizitoki erabilerara zuzendutako eraikinetan (hurrengo artikuluetan ezarritako mugekin), Hirigintza Fitxetan zehazten diren kasuetan, edo izaera osagarri, hirugarren sektoreko erabilerak, erkidego ekipamenduarenak (hilerrikoa izan ezik) eta 1 eta 2. mailako industria erabilerak ere baimentzen dira.

62. Artikulua. Sotoko eta erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak

1. Sotoko oinak soil-soilik eraikuntza horren erdisotoko edo sestra gaineko oinetan garatzen diren nagusi den bizitoki erabileraren eta kasu bakoitzean baimendutako gainerako erabileren erabilera atxiki eta osagarrietara zuzenduko dira; eta, Hirigintza Fitxetan espreski ezartzen diren kasuetan, izaera publikoko zerbitzuen azpiegitura zentroak ezartzera edo garaje erabileretara.

2. Aipatu erabilera osagarrietara zuzentzen diren sotoko eta erdisotoko lokalek, edozein kasutan, hauek mendeen hartzen dituzten goiko oinetako lokalekin erregistro unitate zatietan bat osatuko dute, eta hauek bizitoki erabilerak ez direnean, esparru funtzional unitario bat osatu beharko dute, bien arteko komunikazio zuzenarekin eta hau eraikinaren komunikazio elementu orokorren bidez egitea debekatuta dagoelarik. Hala ere, ibilgailuak gordetzera zuzendutako lokalak erregistro finka independente gisa eratu ahal izango dira.

3. Besteak beste, ondoko erabileretara zuzenduko dira:

a) Bizitoki erabileren erabilera osagarriak:

Etxebizitzei edo erkidego egoitzei erantsitako trastelekuak.

Eraikinaren zerbitzu instalazioak, esaterako, ur edo erregai biltegiak, berogailu eta ur beroaren galdarak, ponpaketa instalazioak, igogailuen makinak eta antzekoak.

b) Beheko oineko lokalak okupatzen dituzten erabileren erabilera osagarriak: Garatzen den jardueran erabilitako merkantzia, material edo tresnen biltegiatzea.

Lokal nagusietan soil-soilik erabil daitezkeen zerbitzu instalazioak, esaterako, ganbera korazatuak, berogailu instalazioak, komunak, aldagelak eta antzerakoak.

c) Ibilgailu osagarriak gordetzeko erabilera, espreski hala ezartzen denean.

d) Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak, espreski hala ezartzen denean.

4. Garaje erabilera ezartzea espreski baimentzen den eta bete beharreko gutxieneko plaza zuzkidura bat ezartzen den bizitoki erabilera duten partzelen kasuan, gainerako baimendu-

b) Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.

c) Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

5.3.2. CONDICIONES REGULADORAS DE USO

Artículo 61. Régimen general de los usos autorizados.

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda o residencia comunitaria.

2. En los edificios destinados a usos residenciales, se admiten (con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes), además, en los casos que se especifican en las Fichas Urbanísticas, u con carácter accesorio, los usos terciarios, de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.ª y 2.ª categoría.

Artículo 62. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano

1. Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares vinculados al uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte; y, en los casos en que expresamente así se establezca en las Fichas Urbanísticas, a la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.

2. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a los usos auxiliares citados, constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y, en el supuesto de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, prohibiéndose que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio. Sin embargo, los locales destinados a guarda de vehículos podrán configurarse como fincas registrales independientes.

3. Entre otros se destinarán a los siguientes usos:

a) Usos auxiliares de los usos residenciales:

Trasteros anejos a las viviendas o a la residencia comunitaria.

Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.

b) Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja: Almacenamiento de mercancías, material o enseres utilizados en la actividad desarrollada.

Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otras similares.

c) Guarda de vehículos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca.

d) Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.

4. En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje y se establece una dotación de plazas mínimas a cumplimentar, sólo

tako erabilerak soil-soilik eskakizun hori betetzeko azalera gorde ondoren geratzen den soto edo erdisotoko lokalaren zatian kokatu ahal izango dira.

5. Publikoari zuzendutako bulegoak edo etengabe pertsonen egonaldia dakarten erabilerak ezartzea baimentzen da, kanpoaldetik sarbide zuzena duten, lurzorua sestra azpitik 1,50 m-tik behera kokatuta dauden eta 1,20 m-tik gorako altuera duten fatxada tarteen parean dauden erdisotoen zatietan, lokalaren erabilera zuzenari dagozkion bizigarritasun arauak betetzeko betebeharraren kalterako izan gabe. Lokal horiek, dena den, artikulua honetan ezarritako gainerako erabilera mugak bete beharko dituzte, besteak beste, erregistro unitate independente gisa eratzeko debekua; hortaz, edozein kasutan unitate funtzional bat osatu behar dute goiko oinean kokatutako lokalekin.

6. Soto eta erdisotoko gainerako lokaletan espreski debekatuta daude publikoari begira dauden bulego jarduerak, edo etengabe pertsonen egonaldia dakartenak.

63. Artikulua. *Beheko oineko edo tarteko oineko lokalak erabiltzeko baldintzak.*

1. Beheko oinak bizitoki erabileretara zuzendu ahal izango dira, ondoko baldintzetan:

a) Eraikin berriak:

Area edo sektore bakoitzaren banako fitxetatik zehaztuko dira. Izaera orokorrean, familia bakarreko eraikinetan, isolatuak edo atxikiak.

b) Finkatutako eraikinak:

Xede horretarako idatziko den Udal Ordenantza batean zehaztuko da, baina dena den bete egin beharko dituzte ondoko

Baldintzak:

— Etxebizitza horren azalera erabilgarria gutxienez 40 m²-koa izango da.

— Bizitoki gisa erabilitako espazioaren altuera librea gutxienez 2,50 m-koa izango da.

— Gutxienez bi fatxada bao izan beharko ditu, bi espazio bizigarri ezberdinei dagozkienak.

— Bizigarritasun baldintzak:

Izaera orokorrean mota honetako eraikinetan eskatzen diren bizigarritasun baldintzak bete behar dira. Etxebizitza berriaren alboko lokaletan jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaeraren unean garatzen ari direnen nahiz eman daitekeen erabilera aldatetaren ondorioz garatu daitezkeen kasuan, bizitoki erabilerara egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa.

— Baldintza estetikoak:

Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua kokatzen den eraikin osoaren osaketa eta materialei egokitzeko moduan egin behar da. Egingo den proiektuak grafikoki islatu beharko du baldintza horren justifikazioa, fatxada guztietarako.

— Irisgarritasun baldintzak:

Etxebizitza berrietarako sartzeko kokatzen den eraikinaren barne zirkulazioko elementu arruntak erabili beharko dira. Horrela sartzeko posible ez bada, parean dagoen eraiki gabeko espaziotik sartzeko baimenduko da, eta hori etxebizitza moduluen baten edo gehiagoren sarbide gisa hartuko da.

podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

5. Se autoriza la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1'50 m. por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1'20 m. sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de normas de habitabilidad correspondientes al uso correcto del local. Dichos locales, sin embargo, quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente Artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

6. En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

Artículo 63. Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

1. Las plantas bajas podrán dedicarse a usos residenciales en las siguientes condiciones:

a) Edificaciones nuevas:

Se determinarán desde las fichas individualizadas de cada Área o Sector. Con carácter general, en las edificaciones unifamiliares, aisladas o adosadas.

b) Edificaciones consolidadas:

Se determinará en una Ordenanza Municipal a redactar al efecto, no obstante quedan sujetas al siguiente

Condicionado:

— La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m².

— La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.

— Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.

— Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

— Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

— Condiciones de accesibilidad:

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

Sarbidea eraikinaren kanpotik bada, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen era informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko «Urbanizazio eta eraikuntzak eraberritzeko, zabaltzeko edo aldatzeko obrak» V. Eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da.

Baldintza hauek baztertu ahal izango dira betetzea ezinezkoa den kasuetan; hori kasu bakoitzean Udal Zerbitzu Teknikoek aztertu eta espreski justifikatu beharko dute.

2. Lokal hauetan goiko oinetan kokatutako bizitoki erabileraren erabilera osagarriak instalatu daitezke; horiekin batera, erregistro unitate zatietan bat osatuko dute.

3. Gainera, beheko oineko lokalak hirugarren sektoreko erabileretara (diskoteka eta dantzalekuetara izan ezik), erkidego ekipamenduetara (hilerrira izan ezik) eta 1 eta 2. mailako industria erabilerara zuzendu daitezke, kasu bakoitzean ezartzen diren muga eta baldintzekin.

4. Bereziki baimentzen den kasuetan, garaje kolektiboaren erabilera ezarri ahal izango da, beti ere bide sare publikotik ibilgailuen baterako sarbide bat baldin badu. Horrenbestez, espreski debekatuta daude banako sarbideak dituzten garajeak.

64. Artikulua. Goiko oinak erabiltzeko baldintzak.

1. Goiko oinak nagusiki partzelari emandako etxebizitza erabilera zuzenduko dira, baita horren erabilera osagarrietara ere, zuzenean lurzorua ganean kokatu behar diren eta bizitoki erabilerara zuzendutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak sor diezazkieketen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

2. Halaber, Hirigintza Fitxetan ezartzen diren mugen kalterako izan gabe, ondoko erabilerak baimentzen dira:

a) Hotel erabilera:

Lehenengo oinean, etxebizitzetarako sarbide berarekin.

Goiko oin batean edo gehiagotan, etxebizitzaren sarbidea ez den beste batekin.

b) Industria erabilera:

1. mailakoak soil-soilik, eraikinaren edozein oinetan.

b) Merkataritza erabilera:

Lehenengo oinean, jabetzan eta funtzionalki beheko oineko lokal baten merkataritza erabilerarekin lotuta eta zuzenean eta soil-soilik lokal horretatik sarbidea duen; lokal honek gutxienez lehenengo oineko lokalak duen azalera izan beharko du.

Halaber, eraikin osoaren erabilera gisa ere onartzen da, oin guztietan.

c) Bulego erabilera:

Lehenengo oinean, etxebizitzetarako sarbide berarekin. Gainerako goiko oinetan, «bulego profesional» modalitatean. Halaber, eraikin osoaren erabilera gisa ere onartzen da, oin guztietan.

d) Aisialdi erabilerak:

Lehenengo oinean, soilik «Aisia elkarteak» modalitatean eta beheko oineko lokal batetik sarbide independente eta zuzena duena.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del Decreto 68/2.000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación».

Estas condiciones, excepcionalmente, podrán eximirse en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

2. Podrán instalarse, en estos locales, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con las que constituirán una unidad registral indivisible.

3. Además, los locales de planta baja, podrán dedicarse a los usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiesta), de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.ª y 2.ª categoría, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen.

4. En aquellos casos en los que se autorice expresamente, cabrá la implantación del uso de garaje colectivo, siempre que se disponga de un acceso unificado de vehículos desde la red viaria pública. Quedan, por lo tanto, expresamente prohibidos los garajes con accesos individuales.

Artículo 64. Condiciones de uso de las plantas altas.

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda asignado a la parcela, así como a usos auxiliares de ésta, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

2. Se autorizan, así mismo, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto se establezcan en las fichas urbanísticas, los siguientes usos:

a) Uso hotelero:

En planta primera, con acceso común al de viviendas

En una o más plantas altas, con acceso independiente del de las viviendas.

b) Uso industrial:

Exclusivamente de categoría 1.ª, en cualquiera de las plantas del edificio.

b) Uso comercial:

En planta primera, ligado en propiedad y funcionalmente con el uso comercial de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local, que deberá tener una superficie no inferior al del local de planta primera.

Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

c) Uso de oficinas:

En planta primera con acceso común al de las viviendas. En el resto de plantas altas en su modalidad de «despachos profesionales». Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

d) Usos recreativos:

En planta primera, sólo en la modalidad de «Asociaciones Recreativas» y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.

e) Osasun eta laguntza, eskola, kirol, administrazio eta zerbitzu publikoen erabilerak:

Bulego erabileraren baldintza berberetan.

f) Kultura eta erlijio erabilera:

Aisialdi erabileraren baldintza berberetan.

65. Artikulua. Estalkipeko oinen erabilera baldintzak.

a) Nagusiki instalazioen elementu teknikoak eta eraikineko etxebizitzaren trasteleku atxikiak ezartzera zuzenduko dira.

b) Halaber, argiztapen, aireztapen, altuera eta antzerako baldintzak betetzen dituzten lokaletan etxebizitza erabilera baimendu ahal izango da, ondoko baldintzetan:

— Existitzen diren edo finkatuta dauden bizitoki eraikinak:

BO+3 sekzioa edo hortik beherakoa duten eraikinetan etxebizitza erabilera baimenduko da, behealdeko oinekiko era independentean, beti ere Ordenantzetan ezarritako bizigarritasun baldintzak betetzen baditu eta Eusko Jaurlaritzako apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arabera irisgarritasuna konponduta badu.

BO+4 sekzioa duten eraikinetan etxebizitza erabilera baimenduko da soil-soilik beheko oinean kokatutako etxebizitzari lotua, eta zuzeneko lotura ezarriko da barneko eskailera baten bidez bi oinen artean. Zuzeneko lotura hori ezarri ezin bada, ez da baimenduko etxebizitza gisa erabiltzea.

BO+4 sekzioa baino altuagoa duten eraikinetan ez da ahalbidetuko estalkipeko oinean etxebizitza erabilera.

— Eraikuntza berrietan:

Araudi xehatutik oin horietan etxebizitza erabilera ezarriko da.

66. Artikulua. Karrerapeak eta sestra gainean eraiki ezin daitezkeen area pribatuak erabiltzeko baldintzak.

a) Erabilera publikoko zortasunen mendean ez dauden espazio pribatuak:

Bizitoki erabilerako partzei dagozkien sestra gaineko eraiki ezin diren espazioak, izaera orokorrean, baratza, lorategietara eta dagokien eraikineko bizilagunen berezko egonaldi aretara zuzenduko dira, baita horretara oinezkoentzako sarbideetarako ere.

Partzelari dagozkion lurren azalera neurriak ahalbidetzen duenean, eta espreski baimentzen bada, espazio horiek, gainera, ibilgailuentzako sarbide eta azalera apartak gisa, partzelak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea baldin badu, kirol erabilera pribatu gisa eta urrutako gasen biltegi gisa erabili ahal izango dira.

b) Erabilera publikoko zortasunen mendean ez dauden espazio irekiak eta karrerapeak:

Egonaldi eta sarbide libreko oinezkoentzako zirkulazio gisa erabiliko dira eta soil-soilik ondoko murrizketan izango dituzte: Tabernen terrazak, salmenta kioskoak eta emakida administratiboko bestelako antzerako erabileren ezarpena.

e) Uso sanitario y asistencial, docente, deportivo, administrativo, servicio público:

En las mismas condiciones que el uso de oficinas.

f) Uso cultural y religioso:

En las mismas condiciones que el uso recreativo.

Artículo 65. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

b) Así mismo, se podrá autorizar el uso de vivienda en los locales que reúnan condiciones de iluminación, ventilación, altura, etc. en las siguientes condiciones:

— Edificaciones residenciales existentes o consolidadas:

En las edificaciones de sección igual o inferior a PB+3, se permitirá el uso de vivienda, de forma independiente, a las plantas inferiores, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad fijadas en las presentes ordenanzas y tenga resuelta la accesibilidad de acuerdo con el Decreto 68/2000 de 11 de abril del G.V.

En las edificaciones de sección PB+4 se permitirá el uso de vivienda exclusivamente ligado a la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, estableciéndose una relación directa por una escalera interior entre ambas plantas. En el caso de no poder establecerse esta relación directa, no se autorizará su utilización como vivienda.

En las edificaciones con sección superior a PB+4 no se permitirá el uso de vivienda en la planta Bajocubierta.

— En las edificaciones de nueva construcción:

Se establecerá desde la normativa pormenorizada el uso de vivienda en estas plantas.

Artículo 66. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

a) Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público:

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que están adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

b) Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público:

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, quioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

5.3.3. LOKALEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

67. Artikulua. Baldintza orokorrak.

a) Plan Orokor honen arabera eraikitzen diren bizitoki erabilera duten eraikinek indarrean dagoen Araudi Orokorrak eskatzen dituen bizigarritasun baldintza orokorrak beteko dituzte.

b) Era berean aplikatuko dira modu osagarrian Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauetako gai horri buruzko xedapenak, edo horien ordezkotza gisa ematen direnetan, etxebizitzak halakotzat jotzen direnean.

c) Katalogatutako eraikinek okupatutako partzei ezingo zaizkie aplikatu atal honetan jasotzen diren eta horietarako proposatutako existitzen diren eraikinen tipologia mantentzeko helburu nagusiaren aurka doazen edo eraikuntzak garatzea bideraezin bihurtzen duten zehaztapenak. Horretarako, eta aurretik horri buruzko kontsulta eginik, Udal Zerbitzu Teknikoek hartu beharreko konponbide alternatiboa proposatuko dute.

68. Artikulua. Etxebizitza gisa erabiltzeko lokaletan aplikatu beharreko baldintzak

— 1. Etxebizitza kopurua:

a) Finkatutako eremuetan dauden etxebizitzaren kopurua areagotu ahal izango da lehengoak ordezkatzuz, azpieraikitako eraikuntzak handituz, tamaina handiko etxebizitzetan zatiketak egin edo erabilera aldatuz eta beheko oinetan etxebizitzak jarritz.

b) Era berean, eta eskaintza egungo eskaerei egokitzeko asmoz, eremu berri bakoitzean aurreikusitako etxebizitzaren kopurua –etxe atxiki eta isolatuetan izan ezik– etxebizitza kopurua handitu ahal izango da.

— 2. Etxebizitzaren programa eta neurri orokorrak:

a) Etxebizitzaren gutxieneko neurriak: Ezingo da 40 m²(u)-tik beherako azalera erabilgarria, esekitokia baztertuta, duten etxebizitzarik eraiki.

b) Gutxieneko programa: Etxebizitza guztietan gutxieneko azalera erabilgarriak ondokoak izango dira:

* Logela bakarreko etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 18 m².

Egongela - jangela: 14 m².

Sukaldea: 5 m².

Egongela: 12 m².

Sukaldea - jangela: 7 m².

Logela: 10 m².

Bainua - komuna: 3,5 m².

* Bi logeladun etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 20 m².

Egongela - jangela: 16 m².

Sukaldea: 6 m².

Egongela: 14 m².

Sukaldea - jangela: 8 m².

Logela nagusia: 10 m².

Banako logela :6 m².

Bainua - komuna :3,5 m².

5.3.3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES

Artículo 67. Condiciones generales.

a) Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

b) Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

c) No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 68. Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda

— 1. Número de viviendas:

a) En ámbitos consolidados podrá incrementarse el número de viviendas existentes, producto de sustituciones, ampliaciones en edificaciones subedificadas, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas.

b) De igual forma, se podrá incrementar el número de viviendas –a excepción de las adosadas y aisladas– previstas en cada nuevo ámbito sin modificar la superficie edificable otorgada, con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual.

— 2. Programa y dimensiones generales de la vivienda:

a) Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m²(u), excluido tendero.

b) Programa mínimo: En todas las viviendas las superficies mínimas, útiles serán las siguientes:

* Viviendas de 1 dormitorio:

Estar - comedor - cocina: 18 m².

Estar - comedor: 14 m².

Cocina: 5 m².

Estar: 12 m².

Cocina - comedor: 7 m².

Dormitorio: 10 m².

Baño - aseo: 3,5 m².

* Viviendas de 2 dormitorios:

Estar -comedor - cocina: 20 m².

Estar - comedor: 16 m².

Cocina: 6 m².

Estar: 14 m².

Cocina - comedor: 8 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño - aseo: 3,5 m².

* Hiru logeladun etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 22 m².

Egongela - jangela: 18 m².

Sukaldea: 7 m².

Egongela: 16 m².

Sukaldea - jangela: 9 m².

Logela nagusia: 10 m².

Logela bikoitza: 8 m².

Banako logela: 6 m².

Bainua: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

* Lau logeladun etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 24 m².

Egongela - jangela: 20 m².

Sukaldea: 8 m².

Egongela: 18 m².

Sukaldea - jangela: 10 m².

Logela nagusia: 10 m².

Logela bikoitza: 8 m².

Banako logela: 6 m².

Bainua: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

* Gela ezberdinek oinean duten azalera ondoko gutxieneko diametroa duen zirkulua inskribatu ahal izango da:

Egongela - sukaldea - jangela, egongela - jangela, egongela: 2,80 m.

Sukaldea 1,60 m.

Logela nagusia 2,50 m.

Gainerako logelak 1,90 m.

* Gutxieneko zabalera librea:

Eraikuntza berrietan Eusko Jaurlaritzako Irisgarritasunaren 68/2000 Dekretuan eskatutako zehaztapenak bete beharko dira.

* Gutxieneko altuera librea:

Etxebizitza unitate osoan gutxieneko altuera libre 2,50 m-koa izango da, bainugeletan, korridoretan eta bilketa gela txikietan edo pertsonen egonaldi luzeetarako ez diren bestelako espazioetan izan ezik, non 2,25 m-ra murriztu ahal izango den.

Era berean, pieza txapitulatuak pertsonen egonaldirako erabiltzea onartuko da baldin eta beren altuera libre gutxienekoaren bera edo handiago denean bere azalaren %40an.

Ateek gutxienez 2,00 m-ko altuera izango dute.

— 3. Argiztapen eta aireztapenerako oinarriko baldintzak:

a) Etxebizitza guztiek, gutxienez, eraikinaren kanpoaldeko fatxadetan irekieradun bi bao edukiko dituzte, egongela gisa erabiliko direnak, egongela-logela edo sukalde-egongela modalitateetan. Kasu honetan, fatxadaren aurrealdea gutxienez 6,00 m-koa izango da eta aireztapen eta argiztapen baoak, gutxienez, esparruaren oineko azalaren %30 izango dira.

b) Egongela, logela, sukalde eta jangela gisa erabiliko diren espazioek argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte, zuzenean kanpoalderantz —edo bestela neurri egokiek—, eta gutxienez bere eremuaren 1/3ean erabilgarriak. Baoen eremua guztira, gutxienez, dagokion esparruaren oineko azalaren %10 izango da eta, kasu guztietan, gutxienez 1,00 m²-koa izango da.

* Viviendas de 3 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 22 m².

Estar - comedor: 18 m².

Cocina: 7 m².

Estar: 16 m².

Cocina - comedor: 9 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Aseo: 2,5 m².

* Viviendas de 4 dormitorios:

Estar -comedor - cocina: 24 m².

Estar - comedor: 20 m².

Cocina: 8 m².

Estar: 18 m².

Cocina - comedor: 10 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Aseo: 2,5 m².

* En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estas - cocina - comedor, estar - comedor, estar: 2,80 m.

Cocina 1,60 m.

Dormitorio principal 2,50 m.

Resto de dormitorios 1,90 m.

* Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.

* Altura libre mínima:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Asimismo, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

— 3. Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

a) Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30% de la superficie en planta del recinto.

b) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior —o en su caso con dimensiones adecuadas— y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10% de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m².

c) Bainugelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztapen-baoak izango dituzte eta komun ontziek (komuna eta konketa), 0,25 m²-koak. Bao horiek ondoko sistemetako batekin ordezkatu ahal izango dira:

* Hodi bidezko aireztapena, indarrean dauden arau teknikoaren arabera.

* Bitarteko mekanikoen eragindako aireztapena, gutxienez 300 m³/ordu emaria bermatuko dutenak.

d) Sukaldeak ondoko aireztapen eta ke hustuketa elementuak izango ditu:

* Lokaleko aireztapen orokorrera zuzendutako hodi bat; horretarako kolektore orokorraren konponbideak onartzen dira.

* Hodi independente bat, sukaldetik datozen ke eta gasen hustuketa aktibatu batera zuzendua. Hau gelan sartuta badago, hodi horrek 300 m³/orduko erauzketa ziurtatuko duen aireztailu zentrifugoa izan beharko du.

* Berogailuaren eta ur beroaren galdararen errekuntza gasetarako hodi independente bat, hori sukaldean jarrita balego; zuzenean estalkitik irteten dena.

* Despensarik balego, derrigorrezkoa izango da beste hodi bat hura aireztatzeko.

* Errekuntza gasen aireztapena eta ke hustuketa ahal bada estalkitik egingo da; baina fatxadatik edo patioetatik egin ahal izango da aparteko kasuetan, bizilagunei kalterik eragin gabe.

Puntu guztietan indarrean dagoen legedia bete beharko da.

— 4. Etxebizitzaren antolaketa funtzionala:

Espazioen zatiketak ondoko baldintzak bete behar ditu:

a) Bainugelak beti esparru independenteak izango dira.

b) Logela bat gutxienez, beti esparru independentea izango da.

c) Logela guztiek zirkulazio espazioetatik edo egongelatik sarbidea izan behar dute eta ez dute inolara ere beste logela batetik sarbide bakarria izango.

d) Komun eta bainugeletarako sarbidea zirkulazio espazioetatik egin behar da, salbuespen batekin: Komun bat baino gehiago badago, horietako batek eskatzen den baldintza bete behar du eta horrek ahalbidetuko du gainerakoak logeletara gehitu ahal izatea, horietatik sarbide zuzenarekin.

e) Lau logelako etxebizitzek derrigorrez bi bainugela oso izan behar dituzte.

— 5. Etxebizitza lokaletarako sarbideen baldintzak.

* Puntu guztietan indarrean dagoen legedia bete beharko da.

a) Atariak:

— Atarian ezingo da beheko oinetako lokaletara sartzeko atetik ireki, ezta sotoetan ere, horiek zuzenean etxebizitzaren komunitatearekin lotuta ez dauden erabileretarako erabiltzen badira.

— Horietan eraikinaren erabilera guztiei dagozkien ur, energia elektriko, telekomunikazio eta gas kontagailuak kokatuko dira; baita posta banatzeko postontziak ere. Kontagailuak, ahal bada, sotoan koka daitezke.

c) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m² y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m². Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

* Ventilación por conducto, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

* Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 300 m³/h.

d) La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

* Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

* Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta esté incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h

* Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la cubierta.

* Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

* La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

— 4. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Los aseos serán siempre recintos independientes.

b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

e) Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

— 5. Condiciones de acceso a los locales de vivienda.

* Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

a) Portales:

— 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.

— Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.

Existitzen diren eraikinetan, sarbidearen atearen eta igogailu buruaren artean desnibela badago, arrapalak kokatzea baimenduko da, nahiz eta Irigarritasunaren Araudien zehaztapen guztiak ez bete. Kasu berezi hauetan kasu bakoitzerako konponbide egokienak bilatu beharko dira.

b) Eskailerak:

Eskailerak Irigarritasunaren 68/2000 Dekretuan eta Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarritzko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira.

c) Igogailuak:

Igogailuak Irigarritasunaren 68/2000 Dekretuan eta Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarritzko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira.

d) Estalkipeko trastelekuak:

Trasteleku gisa erabiliko diren estalkipeko lokalek sarbide bakarra izango dute eskailera kaxatik. Lokal hauek alboko etxebizitza batetik sarbidea dutenean, etxebizitzaren zabaltze gisa hartuko dira eta probetxamendu gisa zenbagarriak izango dira. Edozein kasutan, erregistroaren bidez etxebizitzaren batekin era zatiezinean lotuko dira.

e) Etxebizitzaren erabilera osagarria duten lokalak:

Sotoko eta erdisotoko lokalak dira, erabilera pribatuetara zuzentzen direnak, esaterako, ikasketa jarduerak, jolasak, etab.; debekatutako dago gela gisa erabiltzea.

Sarbide bakarra izango dute, alboko etxebizitzatik edo elementu komunetik.

Erregistroaren bidez etxebizitzaren batekin era zatiezinean lotuko dira.

69. Artikulua. Baimendutako beste erabileretara zuzendutako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak

a) Sarbidearen baldintzak:

— Lehenengo sotoan, erdisotoan, beheko oinean, tarteko oinean edo lehenengo oinean kokatutako eta nagusiki bizitoki erabilera ez duten lokal guztiak sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, bertako etxebizitzaren sarbide espazio eta elementuetatik aparte.

— Gutxienezko altuera librea –sarbide eta ebakuazio ibilideetan ate eta puntu kritikoak–: 2,10 m.

— Gutxienezko zabalera librea –jendearentzako korridoak–: 1,20 m.

— Lokalaren maila kanpoaldeko sarbide mailaren ezberdina denean, eta sestren ezberdintasun hori eskaileren bidez konpontzen denean, hauek lokalaren barruan kokatu beharko dira eta gutxienez 1,20 m-ko gune bat eduki beharko da sarbidearen atetik eskailerak hasten diren arte.

b) Espazioen gutxienezko altuera librea:

Mota honetako lokaletan gutxienezko altuera librea 2,60 m-koa izango da 40 m²-tik beherako azalera duten espazioetan; 2,80 m-koa, 80 m²-tik beherako azalera dutenetan eta 3,00 m-koa 80 m²-tik gorakoetan. Halaber, komun edo biltegi gisa erabiliko diren geletan, beste erabilera bat ez dutenak, altuera libre 2,20 m-ra murriztu ahal izango da, eta «d» puntuan adierazitako baldintzak betetzen dituzten solairuarten azpian, 2,40 m-ra; dena den, ezaugarri horiek dituzten lokalak ezin dira pertsonen egonaldi luzeetarako erabili. Aisia edo hotel erabileretara zuzendutako lokalak: 3,20 m.

En edificios existentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

b) Escaleras:

Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2.000 de Accesibilidad y en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

c) Ascensores:

Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2.000 de Accesibilidad y en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

d) Trasteros bajo cubierta:

Los locales bajo cubierta que se habiliten como trasteros tendrán acceso exclusivo desde la caja de escalera. Cuando estos locales tengan acceso desde una vivienda contigua se considerará ampliación de la vivienda y computables como aprovechamiento. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera insoluble a alguna vivienda.

e) Locales de uso complementario de vivienda:

Son los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc; estando prohibido habilitarlos como habitación.

Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.

Deberán vincularse registralmente de manera insoluble a alguna vivienda.

Artículo 69. Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados

a) Condiciones de acceso:

— Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.

— Altura libre mínima –puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación–: 2,10 m

— Anchura libre mínima –pasillos accesibles al público–: 1,20 m.

— En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

b) Altura libre mínima de los espacios:

La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m²; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m² y 3,00 m en los que superen los 80 m². Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m. y bajo altillos que cumplan las condiciones señaladas en el punto «d», 2,40 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas. En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,20 m.

c) Gutxieneko azalera:

Lokal hauen gutxieneko azalera erabilgarria gutxienez 25 m²-koa izango da. Halaber, jendaurreko salmentara zuzendutako gunea lokal bakoitzean gutxienez 10 m²-koa izango da.

d) Solairuartea:

— Soilik beheko oina osatzen dutenak baimentzen dira, hau da, eraikinaren elementu amankomun batetik beste finka batera inolako irteerarik ez duena; lokal horrekin nahitaez erregistro unitate bat eratu behar da.

— Pisu horiek soil-soilik gutxienez 4,80 m-ko altuera librean duten lokaletan eraiki ahal izango dira. Gutxieneko altuera librean 2,20 m-koa izango da beheko oinean eta 2,20 m-ko solairuarlean.

— Azalera ezingo da beheko oinaren azalaren % 40tik gorakoa izan eta gutxienez lokalaren sakoneraren 1/3 bat atzeratuta egongo da fatxadaren lerrotik; fatxadaren lerrotik gutxienez 3,00 m.

e) Komunen hornidura:

— Ostalaritza edo aisia erabileretara zuzendutako lokalek edozein kasutan jendaurreko zerbitzurako komunak izango dituzte, Ordenantza hauen 72. artikuluan ezartzen diren neurri eta zerbitzuen zuzkiduraren arabera.

— Komunak lehen soto edo erdisotoko lokaletan kokatu ahal izango dira eta derrigorrez komunak bat izan beharko dute; horren bidez komunetara sartu ahal izango da eta bertan soilik konketak jartzea baimenduko da.

— Sarbidea ezingo da zuzenean elikagaiak landu, manipulari edo biltzen diren lekuetatik—sukaldeak, jangelak eta beste-lakoak—egin, ezta jendeari zuzendutako lokaletatik ere.

f) Argiztapena eta aireztapena:

Pertsonen egonaldi luzeetara zuzendutako artikuluko honetan jasotako lokalaren zatiak argiztapen eta aireztapen naturala izango du, artifizialaz lagundua beharrezkoa balitz; hortaz, airea gutxienez orduko lau bolumen berritzen dela ziurtatuko da. Azken horretarako instalazioaren proiektu zehaztua aurkeztea eskatuko da, gai horretan aditua den teknikari eskudunak bermatutakoa, eta hori Udalak onartu beharko du.

Aireztapen naturalak lokalaren eremuaren 1/10, gutxienez, hartzen duten zuloak izan beharko ditu, gutxienez heren batean egin daitezkeenak.

Mota horretako beharrak aurreikusiz, oin berriko eraikineko beheko oinean edo tarteko oinean bizitoki erabilerak ez diren zuzendutako lokalak aireztatze hodiak eduki beharko dituzte, etxebizitzentatik independenteak, gutxienez 200 cm²-koak 200 m²-ko lokal edo frakzio bakoitzeko.

Sukaldea, frijigailua, erregailua, plantxa, labea edo antzerako beste instalazioaren bat duten ostalaritza edo aisia jardueren kasuetan, derrigorrez ke eta gasak husteko hodi independente bat ezarri beharko da, gutxienez 200 cm²-ko sekzioa duena, hegaletik gora 2,00 m. arte; hau eraikinaren barrutik joan beharko da eta espreski debekatuta dago fatxadaren instalaziora.

Trasteleku eta biltegi gisa baino erabiltzen ez diren lokal eta gelek argiztapen eta aireztapen artifizialak baino ez izatea baimenduta dago.

c) Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 25 m². Así mismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 10 m².

d) Altílo:

— Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.

— Únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima será de 2,20 m en la planta baja y de 2,20 m en el altílo.

— La superficie no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m desde la línea de fachada.

e) Dotación de aseos:

— Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público de acuerdo al dimensionamiento y dotación de servicios que se establecen en el 72 de las presentes Ordenanzas.

— Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaño a través del cual se accederá a ellos, en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.

— El acceso no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos—cocinas, comedores u otros—, ni desde los locales destinados al público.

f) Iluminación y ventilación:

La parte de los locales comprendidos en el presente destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local para cuyo servicio se establezcan.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de viviendas, con unas dimensiones mínimas de 200 cm², por cada 200 m² de locales o fracción.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm² hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

70. Artikulua. *Garajera zuzendutako lokalen baldintzak.*

Artikulu honetan jasotako arauak derrigorrez bete beharko dira existitzen diren eraikinetan, horiek betetzea ezinezkoa dela espreski justifikatu ezean.

a) Izaera orokorrean, sestra azpiko oinetan garaje erabilera ezarriko da.

b) Ez da baimentzen sestra gainean banako garajeak ezarzea, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik.

c) Beheko oinetan garajeak egin ahal izango dira hauek best plaza edo gehiagorako edukiera dutenean eta bide publikotik sarbide bakarra dutenean.

d) Oin berriko etxebizitzetan eraikinek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, lurzatiaren ezaugarriengatik horiek gauzatzeko bidezkoa ez dela justifikatzen den kasuetan izan ezik.

e) Etxebizitza bakoitzeko gutxienez 1,5 plaza edukiko dira eta merkataritza etxabeen 100 m²-ko plaza 1.

f) Udalak garajeak instalatzeko baimena ukatu ahal izango du, horietara, zirkulazio mailarengatik, espazio publikoak 4 m-tik gorako luzeran inbaditzeko behararengatik edo bestelako hirigintza arrazoiz bereziengatik desegokiak diren bideetatik sartzen denean. Horretarako, sarbideak ingurunearen funtzionaltasun publikoaren ikuspuntutik egokiagoak diren lekuetan egongo dira beti.

g) Garaje erabilerara zuzendutako lokalei aplikagarri zaizkien funtzionaltasun baldintzak ondokoak dira:

Gutxieneko azalera eta neurriak:

— Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da ibilgailu bakoitzeko, errodadura azalera barne.

— Plazen gutxieneko neurriak:

Plaza irekiak: 5,00 x 2,20 m.

Plaza itxiak: 5,00 x 2,50 m.

Minusbaliatuentzako plazak: 5,00 x 3,60 m.

Gutxieneko altuera libre: Gutxieneko altuera libre, lokal osoan, 2,20 m-koa izango da.

Sarbideak:

— Garajeetarako sarbideak 3,00 m-ko zabalera izango du gutxienez 30 plaza arteko garajeetan eta 5,00 m-koa gainerako garajeetan. Azken hori gutxienez 3,00 m-ko zabalera duten bi sarbide independentetan banatu ahal izango da.

— Garaje arrapalek tarte zuzenetan %18ko gehienezko malda izango dute; eta tarte makurretan, %14koa.

— Garaje guztiek erregelamenduzko sarbidearen zabalera bereko gune bat edukiko dute eta gune horrek gutxienez 5,00 m-ko zabalera izango du arrapala hasi baino lehen, azalera honetan erabilera publikoko azalera sartu gabe; %4ko gehienezko maldarekin egingo dira.

— Zoruaren eta sabaiaren arteko altuera libre gune horretan, estalita baldin badago, gutxienez 2,40 m-koa izango da eta habe azpiko atalasean punturik baxuenak, 2,20 m-koak.

— Garajea higiezinako igogailuarekin edo eskailerarekin lotuta egon ahalko da, eta hala bada, sarrera-gune bat izan beharko du bi elementu horien tartean, Eraikuntzaren Kode Teknikoa - Suteen aurkako Segurtasuna betetzen duten itxitura automatikoa duten ate blindatuekin, familia bakarreko etxebizitzetako garajeak direnean izan ezik. Lokalak 30 ibilgailutik gora hartzen baditu, oinezkoentzako sarbide independente bat edukiko du, gutxienez 1,00 m-koa.

Artículo 70. Condiciones de los locales destinados a garajes.

Las normas contenidas en el presente serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

a) Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.

b) No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares.

c) La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d) Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea precedente su ejecución por las características de la parcela.

e) Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.

f) El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

g) Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

— Dimensiones mínimas de las plazas:

Plazas abiertas: 5,00 x 2,20 m.

Plazas cerradas: 5,00 x 2,50 m.

Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

— Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.

— Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4%.

— La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.

— El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas, que cumplan el CTE-SI, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.

— 30 plaza arteko garajeetan, sarbideko arrapala jasogailu edo karga jasogailu batez ordezkatu ahal izango da, kasu horretan, arrapala dagoenean eskatzen diren antzeko ezaugarriak dituen irteera gune bat kokatuko delarik.

— Ilarako aparkaleku plazetara sartzeko errodadura pasabideak 3,00 m-koak izango dira; bateriako aparkalekuen kasuan, 4,50 m-koak izango dira.

— Sartzeko eta irteteko arrapalek eta zirkulazio kaleek erai-kin ezberdinetako garajeak zerbitzatzeko badituzte, beren funtzionaltasuna bermatuko duten elkarrekiko zortasunak eratzea eskatu ahal izango da; Udalak beren araubidea onartu aurretik, Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko dira.

— Aireztapena:

Garajetara zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo eragindakoa lurrun eta gasen pilaketa eragozteko adinako zabaltasunez proiektatuko da. Soil-soilik horien aireztapenerako aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da, eta patio edo tximinia horiek garajeetako baoak soil-soilik irekiko dituzte. Tximiniek gutxienez estalkiaren altuera metro batean gaitutuko dute.

Aireztapena Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarriko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian zehaztutakoaren arabera diseinatuko da.

Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak: Erantsitako garajeen ondoko baldintzak onartzen dira:

— Plazen gutxienerako neurriak ondokoak izango dira: Zabalera, 2,55 m-koa eta luzera, 4,80 m-koa.

— Sarbidearen eta, balego, arrapalaren gutxienerako zabalera 2,70 m-koa izango da.

— Arrapalaren itxarongunea, gutxienez, 2,70 m bider 3,50 m-koa izango da.

— Garajea zuzenean kanpoaldeari irekita egoteak dakarren aireztapen naturala onartuko da.

— Hustubidea edo sarera doan putzu iragazlea eduki beharko ditu.

5.3.4. INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA KALITATEAREN ETA FUNTZIONALITASUNAREN BALDINTZAK

71. Artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Plan Orokorrak honen arabera eraikitzen diren bizitoki erabilera duten eraikinek indarrean dagoen araudi orokorrak eskatzen dituen eraikuntza kalitatea eta instalazioen funtzionaltasunaren baldintzak beteko dituzte.

2. Horretarako, araudi horren egiturazko egonkortasunari buruz eskatutako gutxienerako baldintzak bildu beharko ditu; segurtasuna istripu eta ezbeharren aurrean; estankotasuna euri eta hezetasunaren aurrean; egokitzapen termikoa eta akustikoa; lokalen aireztapena eta ke eta gasen hustuketa eta zerbitzu hornidura, esaterako, ura hornitzeko sareak, saneamendua, argindarra, telekomunikazioak eta gasa.

3. Era berean aplikatuko dira modu osagarrian Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauetako gai horri buruzko xedapenak, edo horien ordezkotza gisa ematen direnetan, halakotzat jotzen diren etxebizitzetan.

— En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

— Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.

— En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

— Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se diseñará de conformidad con lo determinado en los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

— Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.

— El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.

— La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m.

— Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

— Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

5.3.4. CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES

Artículo 71. Condiciones generales.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

2. A tal efecto, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases y dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas.

3. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

72. Artikulua. Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.

1. Etxebizitza lokalak.

— Etxebizitzen zoru, sabai eta hormek, edozein kasutan, akabera estaldura bat izango dute.

— Sukalde eta komunetan, estaldura hori iragazgaitza eta garbigarria –etengabe eta askotan– izango da zoru eta hormetan.

— Etxebizitzek ondoko gutxieneko instalazioak izango dituzte:

— Ur hotzaren hornidura eta ur beroaren instalazioa.

— Euri uren eta ur beltzen saneamendua.

— Argiztapenerako eta etxeke erabileretarako argindarren hornidura.

— Berokuntza, berogailu elementuak barne. Zehaztutako neurriak dituen instalazio elektriko bat kokatzea onartuko da, bero iturri horretan oinarritutako berokuntza sistema bat jasateko.

— Telekomunikazio instalazioak –telefonía eta irrati eta telebistaren antenaren bideraketak–.

— Espreski debekatuta dago galdara edo antzerakoak eta, oro har, edozein etxetresna elektriko instalatzea –garbigailuak, etab. etxebizitzetan kanpoaldean –balkoietan-; soil-soilik esekitoki erdi itxietara zuzendutako espazioetan edo saretak edo antzerakoak dituztenetan onartu ahal izango dira.

2. Egoitza erabilera ez duten lokalak:

— Lokalek gutxieneko zerbitzu eta instalazioetarako hartu-neak edukiko dituzte:

— Ur hornidura.

— Euri uren eta ur beltzen saneamendua.

— Argindar hornidura.

— Telekomunikazio instalazioak –telefonía eta irrati eta telebistaren antenaren bideraketak–.

— Jendeari zuzendutako edo etengabe pertsonen egonaldia dakarten espazioen zoru, sabai eta hormek, edozein kasutan, akabera estaldura bat izango dute.

— Sukalde eta komunetan, estaldura hori iragazgaitza eta garbigarria –etengabe eta askotan– izango da zoru eta hormetan.

— Ostalaritza edo aisia erabilera duten lokaletan komun hornidura eta bere osaketa, jarraian zehazten diren irizpideetara egokituko dira jendaurreko espazioen azalerari dagokionez:

— 30 m²(u)-ko edo gutxiagoko azalera: Komun bat, konketadun komunaurre batekin.

— 50 m²(u)-ko edo gutxiagoko azalera: Bi komun –gizonezkoentzat/emakumezkoentzat– baterako konketadun komunaurre batekin.

— 100 m²(u)-ko edo gutxiagoko azalera: Bereizitako bi komun –gizonezkoentzat/emakumezkoentzat–, komun eta konketa banarekin –gizonezkoenean pixatokiak gomendatzen dira–.

— 200 m²(u)-ko edo gutxiagoko azalera: Bereizitako bi komun –gizonezkoentzat/emakumezkoentzat–, komun, pixatoki eta konketaekin gizonezkoena; eta bi komun eta bi konketaekin emakumezkoena.

Artículo 72. Acabado e instalaciones mínimas de los locales.

1. Locales de vivienda.

— Los suelos, techos y paredes de las viviendas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.

— En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual– en suelos y paredes.

— Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

— Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.

— Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

— Suministro de electricidad para alumbrado y usos domésticos.

— Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.

— Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión–.

— Se prohíbe expresamente la instalación de calderas o similares, y en general cualquier tipo de electrodoméstico –lavadoras, etc.– en el exterior de las viviendas –balcones–; únicamente se podrán admitir en espacios destinados a tenderos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

2. Locales destinados a usos no residenciales:

— Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:

— Suministro de agua.

— Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

— Suministro de electricidad.

— Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión–.

— Los suelos, techos y paredes de los espacios destinados al público o a la estancia continuada de personas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.

— En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual– en suelos y paredes.

— La dotación de cuartos de aseo en los locales destinados a usos de hostelería o recreativos y su composición, se ajustarán a los criterios que se especifican a continuación, en función de la superficie de los espacios destinados al público:

— Superficie menor o igual a 30 m²(u): Un inodoro con anteaseo dotado de lavabo.

— Superficie menor o igual a 50 m²(u): Dos inodoros –hombres/mujeres– con anteaseo común dotado de lavabo.

— Superficie menor o igual a 100 m²(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres– dotados de un inodoro y lavabo –recomendado urinario en el de hombres–.

— Superficie menor o igual a 200 m²(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres– dotados de un inodoro, urinario y lavabo el de hombres; y de dos inodoros y dos lavabos el de mujeres.

— 200 m²(u)-tik gorako azalera -100 m²(u) gehigarri bakoitzeko: Komun eta pixatoki bana gehituko dira gizonezkoentzako komunean eta komun eta konketa bana, emakumezkoen.

Komunek erabili eta botatzeko paperezko eskuoihalen instalazio bat edo aire beroko esku lehorgailu bat eta xaboi dosifikatzaile bat edukiko dituzte.

— Jendaurreko zerbitzurako barra duten ostalaritza establezimenduek, bertan ur hartune bat edo gehiago eta dagozkien hustubideak edukiko dituzte.

73 Artikulua. Saneamendurako instalazioak.

— Gailu sanitario, harraska eta garbitoki guztiek itxitura hidraulikodun hustubideak izango dituzte, errazak eta arakagarriak diren sistemak dituztenak.

— Debehatuta dago saneamendu sarera lotuta dauden hondakin birrintzaileak instalatzea.

— Edozein kasutan bereizitako sareak egongo dira euri eta hondakin urak husteko.

— Lurzatiaren barruan kutxeten edo erregistro putzuen arteko bideraketa tartekak zuzenak eta malda uniformedunak izango dira.

— Garajeek edozein kasutan hondakin urak jasotzeko instalazioa izango dute eta azalera 200 m²(u) bakoitzeko hustubide bat egongo da. Lokal bakoitzak koipeak bereizteko gailu bat edukiko du eta hau lurzatiaren hondakin urak husteko sarearekin konektatuko da kanpora isuri aurretik.

— Sare bakoitza –euriena eta hondakinena– dagokion sifoi kutxatilan amaituko da; sifoi kutxatila hori, edozein kasutan, lurzatiaren barruan kokatuko da, ondoren sare nagusiarekin lotuko delarik, edo hori ordezkatzeko duen banako arazketa instalazioa isuriko da –putzu iragazlea edo antzerako instalazioa–.

74. Artikulua. Erregaien aireztapen eta hustuketa instalazioak.

1. Instalazioen baldintza orokorrak

a) Aireztapen instalazioak: Kolektore orokorra duten aireztapen tximinien instalazioek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

— Kolektore bakoitzak gehienez zazpi (7) oin zerbitzatuko ditu.

— Hodiak –kolektoreak eta banako hodiak– bertikalak izango dira trazatu osoan eta material erregaitzez egindakoak izango dira.

— Kolektoreak gutxienez 400 cm²-koak izango dira eta banako hodiak, 150 cm²-koak.

— Hodiak termikoki babestuta egongo dira kanpoko girotik, tximiniaren tiro egokia eragozten duten tenperatura galerak eragozteko.

— Ezingo dira aireztapen kolektoreetara lotu errekuntza keak husteko banako hodiak.

— Kolektorearen gainean xurgagailu estatiko bat jarri beharko da.

— Instalazioak indarrean dagoen NTE-ISV «Osasungarritasun eta aireztapen instalazioak» arau teknologikoaren zehaztapenak edo horiek ordezkatzeko dituzten xedapenak bete beharko ditu.

b) Erregaiak husteko instalazioak: Ke eta gasak husteko instalazioek suteen aurkako babesaren ordenantzetan ezarritako baldintzak eta bere araudi espezifikoak bete beharko dituzte.

— Superficie mayor de 200 m²(u) –por cada 100 m²(u) adicionales: Se incrementará la dotación de un inodoro y un urinario en el cuarto de aseo para hombres, y con un inodoro y un lavabo en el de mujeres.

Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente y dosificador de jabón.

— Los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua y de los correspondientes desagües.

Artículo 73. Instalaciones de saneamiento.

— Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.

— Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.

— Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.

— En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.

— Los garajes contarán en todo caso con instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m²(u) de superficie. Cada local dispondrá de un dispositivo separador de grasas que se conectará a la red de evacuación de aguas residuales de la parcela con anterioridad a su vertido exterior.

— Cada una de las redes –pluviales y residuales– terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se dispondrá, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya –pozo filtrante o instalación similar–.

Artículo 74. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

1. Condiciones generales de las instalaciones

a) Instalaciones de ventilación: Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplir las condiciones siguientes:

— Cada colector servirá a un máximo de siete (7) plantas.

— Los conductos –colectores y conductos individuales– serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán contruidos con materiales incombustibles.

— Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm² y los conductos individuales de 150 cm².

— Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

— No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.

— El colector deberá coronarse con un aspirador estático.

— La instalación cumplimentará las determinaciones de la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de salubridad y ventilación» vigente o las disposiciones que eventualmente la sustituyan.

b) Instalaciones de evacuación de productos de combustión: Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las ordenanzas de protección de incendios, así como su normativa específica.

— Eraikuntza berrietan edo erabat eraberritutako eraikinetan, debekatuta dago ke eta gasak fatxada edo patioen bitartez hustea.

Tximiniak, banakoak nahiz kolektiboak, estalkiraino joan beharko dira eta eraikinen barruan kokatu beharko dira.

Tximiniak gutxienez hegalarren gainetik 2,00 m-ra errematatuko dira edota 1,00 m-ra, teilatuen goialde, horma edo 10,00 m-tik beherako tartea duen edozein oztoporen gainetik.

— Existitzen diren eraikinetan, tximinia estalkian instalatzea bideraezina denean, fatxada edo patiora hustea baimendu ahal da, estalkiraino bideratuz, beti ere eragindako tiroa duten gailuak badira; ez dira baimenduko tiro naturala dutenak. Edozein hustuketa instalazio urbanizatutako lursailaren sestratik 3,00 m-tik gora kokatuko da eta zarata eta usainak direla-eta eragozpenak sortzea ekiditeko sistema bereziak kokatuko dira.

Aplikagarriak diren erregelamendu espezifikoek xedatutakoaz gain, patioak gutxienez 3,00 m²-ko azalera izango du eta bertan 1,00 m-ko diametroa duen zirkulu bat inskribatu ahal izango da.

Gutxienezko aireztapena 2,00 m²-koa izango da.

Ke irteera baten eta angeluan dauden aurrealdeko edo alboetako aireztapen baten arteko gutxienezko tartea 3,00 m-koa izango da. Halaber, alboko hormako baoetatik ere 3,00 m-ra egongo da ke irteera alboko horma hori 1,00 m baino gutxiagora baldin badago.

Hormatal berean dauden baoetarako 0,40 m.-koa izango da.

Batera doazen ke irteeren arteko tartea, 3,00 m-koa; desberdinen edo paraleloen artekoa, 0,60 m-koa.

2. Bizitoki erabilera duten lokalak:

— Eraikinaren kanpoaldera aireztapen zuzenik ez duten komunek ondoko aireztapen sistemetako batzuk eduki beharko dituzte:

— Hodi bidezko aireztapena, aurreko atalean ezarritako baldintzen arabera.

— Bitarteko mekanikoen bidez eragindako aireztapena, gutxienez orduko 30 m³-ko emaria bermatuko duena eta ofizialki homologatutako sistema bat duena.

— 1,00 m-ko edo gehiagoko diametroa duten patioen bidezko aireztapena.

— Sukaldeek ondoko aireztapen eta ke hustuketa elementuak izango dituzte:

— Lokaleko aireztapen orokorrera zuzendutako hodi bat; horretarako kolektore orokorraren konponbideak onartzen dira.

— Hodi independente bat, sukaldetik datozen ke eta gasen hustuketa aktibatu batera zuzendua. Sukaldea gelan sartuta badago, hodi horrek 300 m³/orduko erauzketa ziurtatuko duen aireztagailu zentrifugoa izan beharko du.

— Berogailuaren eta ur beroaren galdararen errekuntza gasetarako hodi independente bat, hori sukaldean jarrita balego.

3. Bizitoki erabilera ez den beste batzuetara zuzendutako lokalak:

— Aireztapen mekanikorako —beharrezko makinak eta, kasua balitz klimatizazioarenak, lokalaren barruan kokatu beharko dira— instalazioaren proiektu zehaztu bat aurkeztu beharko da, gai horretan aditua den teknikari eskudunak sinatua.

— En nuevas construcciones o reforma integral de edificios, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.

Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.

Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cumbres de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

— En edificios existentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, con derivación hasta cubierta, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dispondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores.

Con independencia de los reglamentos específicos aplicables, el patio tendrá como mínimo 3,00 m² de superficie siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

La ventilación mínima será de 2,00 m².

La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.

Para huecos en el mismo paño será de 0,40 m.

Distancia entre salidas de humos convergentes 3,00 m; divergentes o paralelas 0,60 m.

2. Locales destinados a usos residenciales:

— Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

— Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado anterior.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

— Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

— Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

— Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

— Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina está incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

— Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

3. Locales destinados a usos diversos no residenciales:

— Para la disposición de ventilación mecánica —la maquinaria necesaria y, en su caso la de climatización, se deberá situar en el interior del local— se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia.

Mota horretako beharrak aurreikusiz, oin berriko eraikinek beheko oinean edo tarteko oinean bizitoki erabilerak ez diren-tara zuzendutako lokalak aireztatzeko hodiak eduki beharko dituzte, etxebizitzenetatik independenteak, gutxienez 1.000 cm²-koak 200 m²(t)-ko lokal edo frakzio bakoitzeko.

— Komunek eta langileen aldagelek etxebizitzetarako eza-rritako sistemetako batzuetatik izango dute aireztapena.

— Ostalaritza edo aisia jardueren kasuan, izaera orokorre-z, eragindako aireztapena edukitzea eskatuko da.

Lokalek jendeari zuzendutako zerbitzuaren espazioan su-kaaldea, frijigailua, erregailua, plantxa, labea edo antzerako beste instalazioaren bat baldin badute, derrigorrez ke eta gasak husteko hodi independente bat ezarri beharko da, gutxienez 200 cm²-ko sekzioa duena. Hodi horrek 300 m³/ orduko erauzketa ziurtatuko duen aireztagailu zentrifugoa izan beharko du.

Edozein kasutan, leihoak erabilgarriak izan ahalko dira eta jarduera orduetan aireztapen naturalaren euskarri gisa erabili, kanpora zarata eta usainik igortzen ez dela bermatzen bada. Halaber, edozein kasutan, helburu horretarako erabil daiteke jarduera orduetatik kanpo.

Sukaldeetan, aurreko atalean etxebizitzetako sukaldeeta-rako ezartzen diren ke eta gas hustuketa eta aireztapen baldin-tza berak eskatuko dira.

4. Garaje lokalak:

Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarritzko dokumentue-tan eta indarrean dagoen Araudian ezarritakoa beteko da.

75. Artikulua. Dardara eta zaraten kontrola.

1. Zarata eta dardarak sortzen dituzten elementuen aingu-raketa:

— Bizitoki erabilerako partzeletan bermatu beharko da lokal jakin batean burutzen diren mota guztietako zarata eta dardaren inmisioak ez dituela gainditzen alboko edo gertuko lokaletan eta eraikineko etxebizitzetan gai honi buruz indarrean dauden xedapenek edota udal erregelamenduak ezarritako mai-lak.

— Eraikineko egituraren zarata edo dardarak sor ditzaketen elementuak –igogailuak, klimatizazio instalazioak, urak bana-tzeko eta husteko instalazioak, energia elektrikoa eraldatzeko instalazioak, industria makinak eta bestelakoak– instalatzean eta ainguratzean, beharrezko indargetze eta zuzentzeko gailue-kin konpondu beharko da, eta dagokion lizentzian, teknikoki justifikatu beharko da horiek behar adinakoak direla, aipatu xedapenak betetzeko ondorioetarako.

— Eragindako erregimenean zirkulatzen duten fluido-en instalazioek –ur banaketa eta hustuketa, aireztapena, klimatiza-zioa, aire konprimatua, etab.– dardararen aurkako gailuak edu-kiko dituzte.

Presio ekipoak hodietara lotzean, lehenengoak sarera lo-tzean –eta beharrezkoa bada sare osora– eta hodiak fabrika ele-mentuetatik igarotzean eraikinaren egiturari zarata eta dardarak transmititzea eragotziko duten gailu elastikoak erabiliko dira.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm² por cada 200 m²(t) de local.

— Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal venti-larán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.

— En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación for-zada.

Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instala-ción similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm². Dicho conducto deberá contar con un ventila-dor centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

En cualquier caso, las ventanas podrán ser practicables y utilizarse como soporte de ventilación natural en horas de acti-vidad si se garantiza que no se transmiten o emiten al exterior ruidos y olores, y, utilizarse, en todo caso, con ese fin fuera de las horas de actividad.

En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de venti-lación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

4. Locales de garaje:

Se estará a lo exigido por los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

Artículo 75. Control de vibraciones y ruidos.

1. Anclaje de elementos que produzcan ruidos y vibracio-nes:

— En las parcelas de uso residencial se deberá garantizar que la inmisión en los locales contiguos o próximos y en las viviendas del edificio de los ruidos y vibraciones de todo tipo que se produzcan en un determinado local, no supere los nive-les establecidos por las disposiciones normativas vigentes y/o reglamento municipal sobre la materia.

— La instalación y anclaje sobre la estructura del edificio de los elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones –aparatos elevadores, instalaciones de climatización, instalacio-nes de distribución y evacuación de aguas, instalaciones de transformación de energía eléctrica, maquinaria industrial y otros– deberá resolverse con los dispositivos de amortiguación y corrección necesarios y en la correspondiente licencia, se deberá justificar técnicamente la suficiencia de los mismos, a los efectos del cumplimiento de las disposiciones citadas.

— Las instalaciones de circulación de fluidos en régimen forzado –distribución y evacuación de agua, ventilación, clima-tización, aire comprimido y otros– dispondrán de dispositivos antivibratorios.

La conexión de los equipos de presión a conductos o tube-rías, el anclaje de los primeros a la red –y si es necesario de la totalidad de la misma–, y el paso de los conductos a través de elementos de fábrica, se realizarán mediante dispositivos elásti-cos que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones a la estructura del edificio.

2. Lokalen isolamendua zarata eta dardara emisioen aurrean:

— Zaratak edo dardarak sor ditzaketen jarduerak edo elementuak dituzten lokalak isolatu egin beharko dira —lokaleko zulo eta aireztapen mekanismoak barne, neguan nahiz udan beharrezkoak diren insonorizazio eta dardaren aurkako elementuekin, horiek kanpora edo alboko edo gertuko lokalen barrura igortzeak gaiari buruz indarrean dagoen Araudi Orokorrak edota udal erregelamenduak ezarritako mailak gainditu ez ditzan.

Horretarako, aipatu lokalek, beharrezkoa balitz, eragindako aireberritze sistema bat edukiko duten, jarduera burutzen den bitartean kanpora ematen duten zulo guztiak edo zarata edo dardarak sortzen dituzten elementuak erabat ixtea ahalbidetuko duena.

Hala ere, zarata igortzen duena elementu jakin bat denean, eskatzen den isolamendua elementu igorle horretara mugatu ahal izango da, horrekin gaiari buruz indarrean dagoen Araudi Orokorrak edo udal erregelamenduak baimendutako gehieneko emisio mailak betetzen badira.

— Izaera orokorrez, zaratak sortzen diren lokalaren alboko lokal batean zaraten emisioak indarrean dagoen araudian ezarritako mailak gainditzen baditu, lehenengoari dagokio isolamendua areagotzeko edo zaraten emisioa murrizteko betebeharrak, alboko lokalean inmisioa gaiari buruz indarrean dagoen Araudi Orokorrak edota udal erregelamenduak baimendutako mailetan kokatu dadin.

— Kanporako baoak irekita ezarritako maila gainditzen duten zaratak sortzen dituen edo sor ditzaketen jarduera guztiak —besteak beste, ostalaritza eta aisiarakoak— atek eta leihoak itxita burutu beharko dira eta, horretarako, sarbide estankodun atondo bat edukiko dute, zarata xurgatzeko behar adinako ahalmenarekin eta ate sistema bikoitzarekin.

Bi ate multzoek malguki eusleak edukiko dituzte, edozein unetan soilik ate bakarra irekita dagoela bermatzeko eta, ahal bada, plano ortogonaletan kokatuko dira.

5.3.5. BIZITOKI ERAIKINEN ETA HORIEN ELEMENTUEN SEGURTASUN BALDINTZAK

76. Artikulua. Baldintza orokorrak.

a) Bizitoki erabilera duten partzeletan segurtasun baldintzen gainean indarrean dagoen legedia orokorraren xedapenak aplikatuko dira, besteak beste, espezifikoki, Eraikuntzaren Kode Teknikoa – Suteen aurkako Segurtasuna.

Xedapen horiek lehentasuna izango dute, baldintza zorrotzagoak edo eskakizun maila handiagoak ezartzen diren kasuetan, Ordenantza hauen edukiaren aurrean.

b) Era berean aplikatuko dira modu osagarrian Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauetako gai horri buruzko xedapenak, edo horien ordezkotza gisa ematen direnetan, halakotzat jotzen diren etxebizitzetan.

77. Artikulua. Baoen babesa.

a) Baoak eta desnibelak, pertsonentzat erortzeko arriskua dakartenean, karek edo baranda batez babestuta egongo dira, Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarriko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian ezarritakoaren arabera.

2. Aislamiento de los locales frente a la emisión de ruidos y vibraciones:

— Los locales en los que se alojen actividades o elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones deberán aislarse —incluyendo los orificios y mecanismos de ventilación del local, tanto en invierno como en verano— con los elementos insonorizantes y antivibratorios necesarios, de tal forma que la emisión de los mismos al exterior o al interior de los locales contiguos o próximos, no supere los niveles establecidos por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

A tal efecto, los locales citados dispondrán, si fuese necesario, de un sistema de aireación forzada que permita el cierre total de los huecos al exterior durante el funcionamiento de la actividad o de los elementos que producen los ruidos o vibraciones.

Sin embargo, cuando el foco emisor del ruido sea un elemento puntual, el aislamiento exigido podrá limitarse a dicho foco emisor, si con ello se cumplimentan los niveles máximos de emisión autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Con carácter general, en el caso de que la emisión de ruidos en un local contiguo a aquel en el que los mismos se producen, supere los niveles establecidos en la normativa vigente, corresponderá a este último la obligación de incrementar el aislamiento o de reducir la emisión de ruidos para que la inmisión en el local contiguo se sitúe en los niveles autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Todas las actividades cuyo funcionamiento produzca o pueda producir con los huecos al exterior abiertos; niveles de emisión de ruidos por encima de lo establecido —entre ellas se considerarán en todo caso las de hostelería y recreativas— se deberán realizar con las puertas y ventanas cerradas, y, a tal efecto, dispondrán de un vestíbulo de acceso estanco, con la suficiente capacidad de absorción acústica y doble sistema de puertas.

Ambos conjuntos de puertas se dotarán de muelles de retención, al objeto de garantizar que solo una de ellas permanece abierta en cualquier momento y preferentemente, se situarán en planos ortogonales.

5.3.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SUS ELEMENTOS

Artículo 76. Condiciones generales.

a) En las parcelas de usos residenciales se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a condiciones de seguridad y, entre ellas, de forma específica, el CTE-SI «Seguridad contra Incendios».

Dichas disposiciones prevalecerán, en los casos en que se establezcan condiciones más restrictivas o niveles de exigencia mayores, sobre el contenido de las presentes Ordenanzas.

b) Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Artículo 77. Protección de huecos.

a) Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla según lo exigido por los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente.

b) Babes altuera horretatik behera, ez da Eraikuntzaren Kode Teknikoaren oinarritzko dokumentuetan eta indarrean dagoen Araudian ezarritako neurriak gainditzen dituen baorik egongo, ezta zoruaren mailako artekarik eta karela edo baranda eskalatzea ahalbidetzen duen elementurik ere.

78 Artikulua. Teilatu eta estalkirako irteerak.

a) Bizitoki erabilera duen eraikin osoak teilatura irteera zuzen eta irisgarri bat izan beharko du eskailera kaxa bakoitzetik eta bere gutxieneko neurriak 0,60 x 0,60 m. izango dira.

b) Hau erraz ireki ahal da, giltza edo sarrailarik erabili gabe eta kanporantz irekiko da.

Irteera honek estalki makur batera ematen badu, barrualdean edo kanpoaldean zirgilo edo barra finkoak izango ditu, izan ditzakeen erabiltzaileen arnesak edo segurtasun sokak lotu ahal izateko.

c) Familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, estalkirako irteera gela itxi batetik egin ahal izango da.

5.3.6. TRATAMENDUAREN BALDINTZAK

79. Artikulua. Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldeko tratamenduan

a) Eraikuntzen kanpoaldearen tratamendu arkitektoniko unitarioa eta homogeneoa eskatuko da, eta fatxaden elementu iraunkorren osaketa eta akabera barne hartuko ditu. Ahal bada inguruneke ohiko materialak erabiliko dira, ingurunera egokitzeko xedearekin.

b) Eraikin baten fatxaden tratamenduan egindako edozein aldaketa—halakotzat joko dira, goiko oinetan, estaldura aldatzea, materialak aldatzea edo arotzerien, karelen eta balkoien diseinua, baita terrazak ixtea ere, eta beheko oinetan, elementu iraunkorrak aldatzea—irizpide unitario gisa planteatuko da, irteten den fatxadaren plano oso bat aurkez dadin eskatuko delarik.

Udalak, hala ere, betebeharrak hori betetzea barkatu ahal izan du egin beharreko aldaketaren garrantzi eskasa dela-eta.

Aldiz, burutu beharreko aldaketak garrantzia handiagoa balu, edo eraikinak maila berezi edo nagusi bat balu, Udalak arkitekto batek sinatutako proiektu bat eska dezake.

c) Fatxadak edo eraikin baten edo eraikuntza unitario baten multzoaren elementu ezberdinak modu homogeneoan margotu behar dira, jatorrizko kolore eta tonuak mantenduz. Udalak horien zati bati mugatutako pintura debekatu ahal izango du—adibidez, etxebizitzak bakar bati dagozkion elementuena—, fatxadaren gainerako akaberarekin harmoniarik eza nabarmena aurreikus daitekeen kasuetan.

d) Fatxadan ez daude baimenduta telekomunikazio antenak, galdarak, berogailuak, armairuak, aire egokitzapenaren unitateak, ezta instalazioen banaketa sareak ere, legeak hala ezartzen duelako behar-beharrezkoa den kasuetan izan ezik.

Aparteko kasuetan, beste alternatiba bideragarriarik ez dagoenean, horrelako elementuak erabili ahal izango dira, beti ere fatxadaren osotasunerako planteatzen badira, hegalkinik ez badute eta sareta moduko elementu finkoen bitartez ezkututzen badira.

b) Por debajo de la altura de protección establecida, no habrá huecos ni ranuras a ras de suelo mayores que las establecidas por los correspondientes documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación y Normativa Vigente, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 78. Salidas a tejados y cubiertas.

a) Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.

b) La misma se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esta salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

c) En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

5.3.6. CONDICIONES DE TRATAMIENTO

Artículo 79. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones

a) Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas. Se utilizarán preferentemente los materiales habituales en el entorno, con el objetivo de adaptarse al medio.

b) Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio—se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas; y en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes—se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

El Ayuntamiento sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

c) El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos—por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda—en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

d) No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni redes de distribución de instalaciones; salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

80. Artikulua. Estalkien tratamendua.

1. Espreski debekatuta daude amansardatutako estalkien konponbideak.

2. Estalki makurren hormataletan ahal bada kolore naturalako zeramika teila erabiliko da, edozein aldaeratan, edo antzeko kolore eta egitura dituen hormigoizko teila edo arbela, beste konponbide batzuk baztertu gabe. Espreski debekatuta dago zuntz zementua erabiltzea eta hau ordezkatu egin beharko da duten eraikinetan.

3. Azken oinetik gora eraikinaren instalazioen elementu teknikoak hartzeko presta daitezkeen espazioak, ahal den neurrian, estalkiaren isurkien barruan sartuta geratu beharko dira estalkia makurra bada edo, bestela, eraikinarekin bat datorren akabera egokia duen tratamendu arkitektonikoa eman beharko zaio.

81. Artikulua. Mehelinen tratamendua.

Mehelinak edozein kasutan osatzen duten eraikinaren gaineko fatxadaren oinarritzko material berarekin amaitu beharko dira, baita behin-behinekoak diren kasuetan ere.

82. Artikulua. Esekitokiaren tratamendua.

a) Esekitokiak barruko patioetan kokatu behar dira, hauek baldin badaude, edo estalkipeko espazioetan, hauek prestatzea posible bada.

b) Konponbide hauek bideraezinak badira, fatxadaren kokatu beharko dira; kasu horretan, estali egin behar dira, zabaldu-tako arropa kanpoaldetik ikustea galarazten duten osagaiekin. Osagaion diseinuak eraikinetako fatxadaren tratamenduarekin bat etorri behar du.

83. Artikulua. Fatxadaren tratamendua beheko oinetan.

a) Eraikuntza berriko proiektuek beren definizioen artean eraikinaren beheko oinaren fatxadaren elementu trinkoen tratamendua barne hartu beharko dute; elementu trinko horiek gainerakoarekin batera amaituta geratu beharko dira. Elementu trinkoen zabalaren proportzioa gutxienez fatxadaren aurrealde osoaren 1/5 bat izango da eta eraikinaren altuera osoan parametro trinkoko guneekin bat etorri beharko dira. Arau hauek karrerapeen barnealdeko fatxadaren kasuan ere aplikagarriak izango dira.

b) Elementu horiek fatxadaren elementu iraunkortzat joko dira eta beren diseinua eta materialen tratamendua, iraunkorrak eta hondatzen zailak izango direnak, eraikinaren osotasunarekin modu koherentean burutuko dira.

Aldaketaren bat burutzeko plano oso bat aurkeztu beharko da; bertan geratuko den fatxada jasoko da eta tratamenduaren koherentzia eta batasuna mantentzen direla bermatuko da.

c) Eraikin finkatueta lokalak eraberritzen edo antolatzen badira, oro har, aipatu arauak errespetatu beharko dira, fatxadaren tratamendua aurretik zegoenera egokituz.

d) Karrerapeen sabaien tratamendua uniformea izango da tarte bakoitzean, egiturazko elementuen neurriei eta argiteriaren kokapenari dagokienez, eta debekatuta egongo dira hustubide ikusiak bistan egotea eta igeltsuzko sabai aizunak. Era berean, karrerapeen zutabeen estaldura iraunkortasun egokia duten materialekin egin beharko da.

e) Partzela berean beheko oinetako lokalen markesinak altuera berean kokatuko dira eta Udalak beren diseinu eta tratamenduari buruz dagozkion xedapenak hartu ahal izango ditu, erakinen osotasunean osaketaren homogeneotasun egoki bat ziurtatzeko xedarekin.

Artículo 80. Tratamiento de cubiertas.

1. Se prohíben expresamente las soluciones de cubiertas amansardadas.

2. En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares o la pizarra, sin excluir otras soluciones. Queda expresamente prohibida la utilización de fibrocemento, debiéndose sustituir éste en las edificaciones que lo tengan.

3. Los espacios habitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio deberán quedar, en la medida de lo posible, integrados en el interior de los faldones de cubierta si ésta se hace inclinada o, en otro caso, ser objeto de un tratamiento arquitectónico de correcto acabado acorde con el edificio.

Artículo 81. Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros, incluso en los casos de eventual provisionalidad, deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forma parte.

Artículo 82. Tratamiento de los tendedores.

a) Los tendedores deberán situarse en patios interiores, en los casos en que estos existan, o en espacios bajo cubierta si fuese posible habilitarlos.

b) Si estas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada; en estos casos, se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 83. Tratamiento de fachadas en plantas bajas.

a) Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiendo corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

b) Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio.

Para su modificación se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad del tratamiento se mantienen.

c) En el caso de reforma o habilitación de locales en edificaciones consolidadas, deberán como norma general, respetarse las reglas anteriores, adecuando el tratamiento de la fachada a lo preexistente.

d) El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

e) Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

84. Artikulua. Errotuluak eta iragarki argidunak.

1. Beheko oineko lokalen errotulu, iragarki edo publizitate motiboak fatxadaren azalerarekiko paraleloan garatuko dira, gehienez 10 cm-ko irtengunea izango dute, espaloirean sestrarekiko gutxienez 2,50 m-ra kokatuta egongo dira eta ez dute lehenengo oinaren zoruaren forjatuaren beheko kota gaindituko.

Beren luzerako garapenak eta kokapenak kontuan hartuko ditu horri buruz Ordenantza hauetan ezarritako zehaztapenak.

Ez da onartzen horiek eraikinaren goiko oinen fatxadan ezartzea.

2. Edozein oinen baoetan koka daitezkeen persiana kaxak ez dira fatxadaren azaleratik irtengo.

Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorriko dira, bere konfigurazio orokorra aldatu eta desitxuratu gabe. Ezingo dituzte beheko oineko fatxadaren elementu iraunkorrak inbaidu, ezta horiekiko perpendikulari kokatu ere.

85. Artikulua. Finken banaketak eta itxitura.

a) Finken bereizketak eta bidearekin muga egiten duten itxiturak burdin sarearekin edo murre gaineko burdin sarearekin eraikiko dira eta gehienez 2,00 m-ko altuera edukiko dute, murrurena edo itxitura itsuarena ez delarik izango 1,20 m-tik gorakoa.

Aipatu altuerak ondoko puntuetan neurtuko dira:

— Finkak bereizten dituztenetan, murruren oinarri den lur-zoruaren mailatik.

— Bide publikoarekiko mugakide diren itxituretan, horren sestratik. Partzelaren lurraren maila bide publikoaren gainetik dagoenean, erreferentzia gisa partzelaren maila hartuko da.

b) Hormak harri naturalarekin edo bistako adreiluarekin amaitu beharko dira. Debeztatuta daude margotutako zarpiatuzko eta bistako hormigoizko blokezko akaberak. Udalak, udal teknikarien alde txostena jaso ondoren, bestelako tratamendu alternatiboren bat onar dezake.

Era berean, bereizketak edo itxiturak landaretza elementu jarraituekin —ezpela, etab. egin ahal izango dira, altuera muga berak mantenduz. Itxiturarako tamaina handiagoko zuhaitzak ere erabili ahal izango dira, beti ere unitateen arteko tartea 5,00 m-tik gorakoa denean eta, edozein kasutan, aurreikusitako altueren gainetik ikuspegia eragozten duen itxiturarik ez dakarrenean.

86. Artikulua. Sestra gainean eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

a) Jabetza pribatuko lorategiak, patioak edo espazio libreak derrigorrez apaindura eta itxura baldintza egokietan mantendu behar dira, beharrezko urbanizazio baldintzak hornituz —euri uren bilketa, argiteria, etab.—.

b) Soilik itxi gabeko apaindura eraikuntzak eta erabilera nagusiaren osagarriak diren erabileretara zuzendutako eraikuntzak soil-soilik Arau Partikularretan espreski adierazten diren kasu eta baldintzetan onartuko dira; eta horiei dagokienez, Udalak itxitura, kolore eta forma jakin batzuetako materialak erabil daitezkeen eskatu ahal izango du, inguruneari hobe egokitu zaitzkiezen.

Artículo 84. Rótulos y anuncios luminosos.

1. Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja se desarrollarán paralelamente a la superficie de la fachada, con un saliente máximo de 10 cm, estarán situados al menos a 2'50 m sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.

Su desarrollo longitudinal y su colocación atenderá a las determinaciones adoptadas al respecto por estas Ordenanzas.

No se admite su implantación en la fachada de las plantas altas del edificio.

2. Las cajas de persianas que se puedan instalar en los huecos de cualquier planta, no sobresaldrán de la superficie de fachada.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 85. Separaciones y cierres de fincas

a) La separación de fincas entre sí y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con verja sobre muro y podrán tener una altura máxima de 2,00 metros, siendo la del muro o cierre ciego, no superior a 1,20 m.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma. En los casos en que el nivel del terreno de la parcela se sitúe por encima de la vía pública, se tomará como referencia el nivel de la parcela.

b) Los muros deberán terminarse con piedra natural o ladrillo cara vista. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados y las de bloques de hormigón vistos. El Ayuntamiento, previo informe favorable de los técnicos municipales, podrá admitir otros tratamientos alternativos.

Podrán asimismo realizarse con elementos de vegetación continuos —boj, etc.—, manteniéndose las mismas limitaciones de altura. Podrá incorporarse al cierre arbolado de mayor porte, siempre que la distancia entre cada unidad sea mayor de 5,00 m, y en cualquier caso no dé lugar a un cierre impermeable a la visión por encima de las alturas previstas.

Artículo 86. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

a) Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias —recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.—.

b) Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalen en las Normas Particulares; y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento, colores y formas que se adapten mejor al entorno.

5.3.7. JABARIRAKO BALDINTZA OROKORRAK

87. Artikulua. Jabarirako araubide orokorra.

a) Bizitoki erabilera duten lurzatiak jabari pribatukoak izango dira ondoko artikuluetan ezartzen diren baldintza eta mugen arabera.

b) Aipatu partzelen barruan, jabari publikoko edo Administrazioaren ondare izaerako ondasunak egon ahal izango dira.

88. Artikulua. Erabilera publikoko zortasunen gaineko baldintzak.

a) Kasu bakoitzean, Udalari lagako zaizkio plangintzak ezarritako erabilera publikoko zortasunen eta zerbitzuen azpiegituren bideraketen igarobideen eskubide errealak.

b) Plangintzak bizitoki erabilera partzeletan ezartzen dituen oinezkoen zirkulazio eta egonaldien erabilera publikoko zortasunak mugarik gabe burutuko dira eta, eragindako esparruetan ez da baimenduko aipatu mugapenak eragiten dituzten elementuak eraikitzea edo kokatzea, Udalak aurretik emakida administratibo baten bidez espreski baimentzen duenean izan ezik.

c) Xedapen horiek jada garatutako bizitako erabilera partzelei ere aplikagarri izango zaizkie; horietan jada erabilera publikoko zortasunak finkatzen dira, nahiz eta horiek ez diren espreski adierazten dagokion hirigintza plangintzan.

d) Erabilera publikoko zortasunen mendean dauden eremuetan, Udalari dagozkio zerbitzuaren kostuak eta argiteria publikoaren mantentze lanak –baztertu egingo dira partzelaren jabeek instalatutako argi puntu gehigarriak edo beharrezkoak ez direnak- asfaltozko geruzaraino, hauek barne hartu gabe, doazen azalera akaberen mantentze lanen kostuak eta estaldurak –lokalen fatxadenak eta sabaienak izan ezik-.

Halaber, Udalari edo dagokien konpainiei dagokie partzelari eragiten dioten azpiegitura orokorren sareen elementuak mantentzea.

Eremu hauetan, aldiz, jabeen kargura izango da karrerapeen barnealdeko fatxaden, egitura elementuen, isolamenduen eta kontserbazioa eta iragazgaizpenak, baita, kasua balitz, partzelarako hiri zerbitzuetako sareetatik hartuneak egitea ere.

89. Artikulua. Fatxadetan zerbitzu eta seinaleztapen elementuak kokatzea.

a) Udalak, bere kargura, instalatu, kendu edo aldatu ahal izango dituzte, eta jabeek hori onartu beharko dute, euskarriak, seinaleak edo interes orokorreko beste edozein zerbitzu elementu, ezarpen hori beharrezkoa edo komenigarria denean eta horiek espazio publikoetan ezartzeko alternatiba egokirik ez dagoenean.

b) Finketan edo eraikinetan obrak edo eraispenak burutzegatik zortasun publikoa osatzen duten elementu horiek eraginen bat jasango balute, finkaren jabeak obrek dirauten bitartean behin-behineko zerbitzua mantentzeko eta eragindako elementuak Udalak adierazitako baldintzetan birjartzeko betebeharra izango du.

90. Artikulua. Partzelen arteko zortasunak.

a) Baldintza orokorrak: Bizitoki erabilera partzelek eta horiek okupatzen dituzten eraikinek zortasun zehatzak izango dituzte, partzela horien jabeek plangintzatik eratorritako eskubideak erabat eta era librean erabil ditzaten.

5.3.7. CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO

Artículo 87. Régimen general de dominio.

a) Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en los siguientes artículos.

b) Dentro de las referidas parcelas, podrán existir bienes de dominio público o de carácter patrimonial de la Administración.

Artículo 88. Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.

a) En cada caso, se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios establecidos por el planeamiento.

b) Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial, se ejercerán sin ninguna restricción y, en los ámbitos afectados, no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

c) Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico correspondiente.

d) En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento los costes de servicio y el mantenimiento del alumbrado público – se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela-; y del mantenimiento de los acabados superficiales hasta las telas asfálticas sin incluir éstas; y revestimientos con excepción de los de las fachadas de locales y techos-.

Asimismo corresponderá al Ayuntamiento o a las compañías correspondientes, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

En estas áreas, por el contrario, será a cargo de los propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 89. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

a) El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

b) Siempre que por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 90. Servidumbres entre parcelas

a) Condiciones generales: Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de estas parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.

b) Estolderiaren bide-zorra: Saneamendu kolektoreareki edo, bestela, gertuko ubidearekiko kokapenarengatik beharrezko konexioa beste jabereren batenak zeharkatu gabe egin ezin duten finken jabeek beharrezko hodiak ezarri ahal izango dituzte besteren finka horietan, ahalik eta kalte eta eragozpen gutxien eragingo dituzten trazatu eta baldintzekin, eta eragin-dako jabeari sortzen diren gastuen zenbatekoa ordainduz.

c) Zimendatzeko zapatak eraikin mugakideetan: Bi eraikin mugakide elkartzaren diren gunean, zimendatzeko zapatak amankomunak izan ahalko dira, eragindako partzela bakoitzean dagokion azalera okupatuz.

Ondorio horietarako partzela horien artean elkarrekiko zortasun aktibo eta pasibo bat dagoela ulertuko da.

d) Garajeetara sartzeko zortasunak: Indarrean dagoen plangintzan espreski adierazten diren kasuetan, bizitoki erabilera duten partzelen sarbide eta garajeak —edo kasua balitz partzela bera, haiek eraiki ez balira— ezarritako partzela mugakideen garajeetara sartzeko zortasuna izango dute.

e) Mankomunatuak patio bat partekatzen duten finka mugakideen jabeek, patio horretaz gozatzeko eta bere xedea betetzeko beharrezkoak edo komenigarriak diren erabilera, konponketa, kontserbazio eta garbiketari eta elkarrekiko muga, baldintza eta zortasunen eraketari buruzko erregelamendu bat osatuko dute.

Udalak soilik ofizialki erregelamendu hori gauzatzearen eta bere edukia berri duenean baimendu ahal izango du mankomunatuak patio horren eraikuntza.

Erregelamendu hori eskritura publikoan jasoko da eta Jabeztaren Erregistroan inskribatzeko eskatuko da, eragindako finkei dagokienez.

Baldintza horiek betetzen direla justifikatu beharko da, eraikinen lehen erabilpeneko lizentzia eman aurretiko baldintza gisa.

91. Artikulua. Derrigorrezko jabetza loturak.

Eraikuntza probetxamenduaren ondorioetarako zenbait gabeko estalkipeko espazioak ezingo dira inola ere jabetza independenteen elementu gisa erregistratu.

Espazio horiek, zatiketa baten ondorio ez direnean, etxebizitzek edota eraikina okupatzen duten gainerako erabilerek osatzen duten komunitateari erantsitako jabeakidetzaren elementu gisa eratu beharko dira, eta elementu bereizietan zatitzen badira, etxebizitzek eta eraikina osatzen duten gainerako lokalei erantsitako elementu zatietan gisa.

5.4. INDUSTRIA ERABILERA DUTEN PARTZELETARAKO ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK

92. Artikulua. Eraikuntza probetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

Aipatu partzela mota ezberdinek kasu bakoitzean dagozkien Arau Partikularrek ezartzen dituzten eraikuntza probetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak beteko dituzte.

1. Probetxamendu baldintza orokorrak:

a) Industria partzeletan, eraikuntzak dagokion Arau Partikularrean jasotako «Lerrokadurak eta sestak» planoan ezarritako eraikuntza lerrokaduretarako egokitu beharko dira.

b) Servidumbre de paso de alcantarillado: Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otros pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias, y resarcido al propietario afectado el importe de los gastos que se originen.

c) Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes: En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de cimentación podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.

A estos efectos, se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.

d) Servidumbres de acceso a garajes: En los casos que se señalan expresamente en el planeamiento vigente, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial —o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido— quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes establecidos.

e) Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 91. Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Los espacios bajocubierta no computados a los efectos del aprovechamiento edificatorio, no podrán registrarse en ningún caso como elementos de propiedad independientes.

Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

5.4. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

Artículo 92. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

1. Condiciones generales de aprovechamiento:

a) En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de «Alineaciones y rasantes» incluido en la Norma Particular correspondiente.

Lerrokadura horiek, ezarritako altuera eta profilaren baldintzekin batera, eraikuntzaren gehienezko ingurakaria zehazten dute. Honek, aldiz, eraikuntza probetxamenduaren gehienezko mugak —azalera eraikigarrian— ere errespetatu beharko ditu; horiek ere Arau Partikularretan zehazten dira. Beraz, ezingo da okupatu aipatu gehienezko ingurakaria bere osotasunean, horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea baldin badakar.

b) Aipatu planoetan espreski eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko partzela gisa hartzen diren industria partzelen zatietan, soil-soilik instalazioen elementuak, zerbitzuen azpiegitura zentroak, baskulak, biltegi edo teilape arinak, itxi gabeak eta izaera iraunkorra ez dutenak, ezartzea baimenduko da, apartatutako ibilgailuak babesteko, eta hauek ez dira zenbatuko ezarritako eraikuntza probetxamenduaren mugen ondorioetarako.

Ezingo da ezarri, aldiz, eraikitako inolako elementurik erabilera publikoko zortasunaren 5,00 m-ko zerrendan, indarrean dagoen legediak ibai ubideen ertzetatik zehazten duena, nahiz eta hori industria partzela jakin baten zati izan.

c) Plan Orokor honetan zehaztutako probetxamendu eta bolumenaren baldintza orokorrak betetzen ez dituzten existitzen diren eraikinak ordezkatuko dituzten eraikuntzak derrigorrez eraikuntza araubide berrira egokitu beharko dira.

d) «Zonakatzexehatua» planoek industria erabilera duten partzeletan zehaztutako partzela eraikigarrien azalera, kalifikazio xehatuaren zehaztapen arauemailearen izaera izango du, beraz, izapidetzen diren Xehetasun Azterlanek ezingo dituzte horiek inola ere areagotu. Hauek, aldiz, eraikuntza lerrokaduren kokapena aldatu ahal izango dute —ez, ordea, partzela lerrokadurak, halaber, aipatu mailako izaera arauemailea izango dutenak—, partzelen barruan eraikuntzek oinean duten antolaketa aldatuz.

2. Eraikuntza baldintza orokorrak:

a) Industria partzelak okupatzen dituzten eraikuntzen urbanizatutako lursailaren sestra eta maila eusleak existitzen zen urbanizazioarenak izango dira hau finkatuta dagoen areetan; eta urbanizazio obren proiektuek ezartzen dituztenak, garatzen diren bide area edo elementu berrietan edo existitzen den urbanizazioa aldatzen den horietan.

Erabilera publikoko zortasunak dituzten partzelen areek beren urbanizazioaren sestrak eta mailak inguratzen dituzten espazio publikoentara egokituko dituzte. Era berean, eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko areek beren perimetroan aurrean dituzten espazio publikoen sestrak eta mailak mantenduko dituzte, aurkakoa adierazten den kasuetan izan ezik.

b) Baimendutako gehienezko eraikuntza altuera area edo sektore bakoitzean finkatuko dena izango da. Profil horren gainean eraikina edertzea ahalbidetuko duten elementu bereziak onartuko dira, gehienez 2,50 m-ko altuera dutenak; azalera hori probetxamenduaren ondorioetarako zenbatuko da, baldin eta argia ez bada, eta udal irizpideen arabera egokia baldin bada gauzatuko da.

Halaber, instalazio elementuek eta industria ekipoek aipatu altuera gainditzea onartuko da, beren ezaugarri teknologikoen gainetik saihestea ezinezkoa bada. Kasu honetan elementu horiek lurraren mailan kokatzea eskatuko da —hori eragozten duen arrazoirik ez balego—, sekula ez eraikinaren goiko oinetan, horren eragin bisuala ahalik eta txikiena izan dadin.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio —en superficie edificable— que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b) En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

c) Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde este Plan General, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d) La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de «Zonificación Pormenorizada», tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación —no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado—, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

2. Condiciones generales de edificación:

a) Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b) La altura de edificación máxima autorizada será la que se fije en cada área o sector. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos —si no existieran razones que lo impidan—, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

c) Gehienezko oin kopurua bi (2) izango da. Solairuarte edo tarteko oinak eraikitzea onartuko da oin bakoitzaren barruan zehaztuko diren ezaugarriekin; azalera hori ez da zenbagarria izango eta osatzen duen oinean era egokian sartuko da. Ordenantza hauetan aurreikusitako erabilera baldintzetan, sotoko oin bat eraikitzea baimentzen da; horren altuera libre gutxienez 2,50 m-koa izango da eta gehienez, 3,50 m-koa.

2. motako partzela eraikigarriak (12. area «Zelaeta»): Soil-soilik eraikin estali baina irekiak baimentzen dira, markesina eraakoak.

3. Eraikuntza osatzen duten elementuen baldintza geometrikoak:

a) Gutxienezko altuera libre: 2,50 m-koa izango da sotoko oinetan; 3,50 m-koa, ekoizpena zuzendutako goiko oinetan eta 2,50 m-koa bulego, komun, biltegiatze eta enpresaren bestelako erabilera osagarrietara zuzendutako guneetan.

b) Erdisotoak baldin badaude, hauek gutxienezko neurri eta altuera libreei dagokienez beheko oinetarako ezarritako baldintzak beteko dituzte eta lokal independente gisa onartuko dira, beti ere gutxienez 8,00 m-ko aurrealdea eta sartzeko 3,50 m-ko altuera libre baldin badute.

c) Tarteko oinak edo solairuarteak: Pabiloiaren azaleraren heren bati $-1/3-$ dagokion gehienezko azalarekin egin ahal izango dira. Gune honetan, altuera libre 2,30 m-koa izango da goialdean eta 2,50 m-koa behealdean. Biltegiatzeko alboko galeriak prestatzen badira, hauek nabe nagusirantz irekita egon beharko dira eta gehienez 2,50 m-ko zabalera izango dute; solairuarteetarako adierazitako altuera libreak bete beharko dituzte.

d) Eraikinaren estalkiak gehienez %35eko malda izango du estalki makurren kasuan; estalki lauzko konponbideak ere onartuko dira.

e) Ibilgailuen sarbide nagusiak gutxienez 3,00 m-ko zabalera eta 3,50 m-ko altuera izango ditu.

f) Ez da onartuko irtengune edo hegalkinik, ez irekirik ez itxirik, hegala apaingarriak edo sarbideak babestekoak izan ezik.

g) Fatxada eta estalkiaren irtengune gisa soil-soilik baimentzen dira tximiniak, antenak eta garatuko den industria jardueraren berezko instalazio osagarriak.

h) Errotuluak, iragarki argidunak eta bestelako apaindura motiboak ez dira fatxadetatik 0,25 m. baino gehiago aterako, eta debekatuta egongo dira fatxadarekiko perpendikularrean kokatutako kartel eta gainerako publizitate motiboak. Onartuta dago estalki gainean kartelak jartzea, baina soilik eraikinaren elementu berezizat jotzen diren kasuan.

93. Artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

— Industria erabilerako partzelak eta 1. motako partzela eraikigarriak (12. area «Zelaeta»):

a) Partzelak, nagusiki, 2, 3 eta 4. mailetako industria erabileretara zuzenduko dira.

b) Udalak industria erabilera nagusiarekin bateragarriak diren erabilerak baimendu ahal izango ditu, ondoko zerrendan daudenak, beti ere eskakizun funtzionalak eta horietako bakoitzari aplikagarri zaion araudi espezifikoak betetzen direnean.

Hotelak (hirugarren sektoreko erabileretarako isolatutako eraikinean). Merkataritza erabilera. Ostalaritza jarduerak (taberna, jatetxeak eta antzerakoak), baita Udalaren iritziz arautu behar

c) El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entresijos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece. Se autoriza en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m. ni mayor que 3,50 m.

Parcelas edificables de tipo 2 (Area 12 «Zelaeta»): Se permiten exclusivamente edificaciones cubiertas pero abiertas tipo marquesinas.

3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a) Altura libre mínima: Será de 2,50 m en las plantas sótano; 3,50 m en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b) En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 m y una altura libre de acceso de 3,50 m.

c) Entresijos o altillos: Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte $-1/3-$ de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d) La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana.

e) El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y una altura mínima de 3,50 m.

f) No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

g) Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

h) Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 m; prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

Artículo 93. Condiciones generales de uso.

— Parcelas de uso industrial y parcelas edificables de tipo 1 (Area 12 «Zelaeta»):

a) Las parcelas se destinarán, de forma predominante, al uso industrial en sus categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a

b) El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos compatibles con el destino industrial predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicable a cada uno de ellos.

Hotelero (en edificio aislado para usos terciarios). Comercio. Las actividades de hostelería (bares, restaurantes y similares), así como otras que el Ayuntamiento pueda estimar

diren beste batzuk ere, ohiko saltokien ordutegi eta egutegi mugatuaren barruan burutuko dira. Bulegoak. Erkidego ekipamendua ondoko modalitateetan: Kirol erabilera, administratibo/zerbitzu publikoarena eta osasun/laguntzarena. Aparkalekua eta garajea. Zerbitzu azpiegiturak. Abeltzaintza intentsiboa.

c) Etxebizitza erabilera industria lurzoruan zerbitzu osagarri gisa onartuko da (zaintza eta kontserbazioaz arduratzen diren langileen etxebizitza gisa), ondoko baldintzekin:

— Etxebizitza lotzen zaion industria jarduera zehatzari esleitutako gutxieneko partzela garbia: 4.000 m².

— Partzela bakoitzeko etxebizitza bakarra, gehienez 110 m²-ko eraikitako azalerarekin.

— Etxebizitzak zerbitzutatuko industria partzelarekin erregistro unitate bat osatuko du.

d) Eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko partzelaren azalera ibilgailuen maniobra eta aparkalekuetara, barne bideetara, aire zabaleko biltegiatara, instalazio elementuetara eta lorategietara zuzenduko dira, baina aurretik dagokion udal lizentzia lortu beharko da. Edozein kasutan, espazio hauek eta eraikinek apaindura eta osasungarritasun baldintza egokiak eduki beharko dituzte.

e) Industria eraikinen sotoak, soil-soilik, landutako material eta produktuak biltegiatzeko erabiliko dira eta beheko oineko edo erdisotokoekin lotuta egon beharko dira; debekatuta egongo da horietan pertsonen egonaldi luzea dakarren jarduera oro.

Garaje erabileraren kasuan, lokal hauek beheko oinekoe-kiko independenteak izan ahalko dira, baina edozein kasutan erabilera honi aplikagarriak zaizkion baldintzak bete beharko dituzte.

f) Erdisotoek beheko oinetarako onartutako jarduerak garatu ahal izango dituzte eta lokal independente gisa eratu ahal izango dira, beti ere 092. artikuluko baldintzak betetzen badituzte.

g) Baimendutako tarteko oinak edo solairuarteak bulego, komun, biltegiatze eta jarduera nagusiaren bestelako erabilera osagarrietara zuzenduko dira; ez da onartuko ekoizpenerako erabiltzea.

h) Existitzen diren lokalak beren egungo egoeran finkatuko dira, nahiz eta aurreko zehaztapenak ez bete. Ordezkatzen badira, aldiz, edozein kasutan bete beharko dituzte.

— 2. motako partzela eraikigarriak (12. area «Zelaeta»):

Partzelek aparkaleku edota biltegi erabilera izango dute.

94. Artikulua. Funtzionaltasun, higie, segurtasun, eraikuntza kalitate eta tratamendu estetikoaren baldintza orokorrak.

Plan Orokor honen arabera garatzen diren industria eraikuntza eta instalazioek indarrean dagoen Araudi Orokorrak eskatutako funtzionaltasun, higie, segurtasun eta eraikuntza kalitatearen baldintzak eta aplikagarriak diren erakunde eskudunen xedapenak bete beharko dituzte.

1. Aparkalekuak eta garajeak:

Beti ere plangintza xehatuak ezarritako antolamenduaren baldintzek eraikin berrietan baimentzen dutenean; eta existitzen diren eraikinetan jarduera berriak ezartzen direnean, hori gauzatzeko aukera objektiboen arabera, gutxienez 100 m²(t) bakoitzeko aparkaleku eta garaje plaza bat edukitzea eskatuko da.

oportuno regular, se ejercerán dentro del horario y calendario restringido del comercio convencional. Oficinas. Equipamiento comunitario en su modalidad de uso deportivo, administrativo/servicio público y sanitario/asistencial. Aparcamiento y garaje. Infraestructuras de servicio. Ganadería intensiva.

c) El uso de vivienda se tolerará en suelo industrial en calidad de servicio auxiliar (vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación) bajo las siguientes condiciones:

— Parcela neta mínima asignada a la actividad industrial concreta a la que se liga la vivienda: 4.000 m².

— Una sólo vivienda por parcela, con una superficie construida no mayor de 110 m².

— La vivienda constituirá una unidad registral con la parcela industrial servida.

d) Las superficies de parcela no edificables de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas, previa obtención de la correspondiente licencia municipal. En cualquier caso tanto estos espacios como las propias edificaciones deberán adecuarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

e) Los sótanos de las edificaciones industriales se destinarán, exclusivamente, a almacenamiento de materiales y productos elaborados, debiendo estar ligados a los de planta baja o semisótano, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

En el caso de uso de garaje, estos locales podrán ser independientes de los de planta baja, cumpliendo en cualquier caso los condicionados aplicables a este uso.

f) Los semisótanos podrán desarrollar las actividades admitidas para las plantas bajas y constituirse como locales independientes, siempre que cumplan las condiciones del 092.

g) Los entresijos o altillos autorizados se destinarán a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la actividad principal; no admitiéndose su uso para la producción.

h) Los locales existentes quedarán consolidados en su actual estado, aún no cumpliendo con las determinaciones anteriores. En caso de sustitución deberán en cualquier caso cumplimentarlas.

— Parcelas edificables de tipo 2 (Area 12 «Zelaeta»):

Las parcelas se destinarán al uso de aparcamiento y/o almacenamiento.

Artículo 94. Condiciones generales de funcionalidad, higie, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo del presente Plan General, deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higie, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general vigente y las disposiciones de los organismos competentes aplicables.

1. Dotación de aparcamientos y garajes:

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan en las nuevas construcciones; y en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1 plaza/100 m²(t).

Soto, erdisoto edo estalitako sestra oinetan egiten diren garajeek bizitoki erabilerako partzeletarako ezarritako funtzionaltasun orokorraren baldintzak bete beharko dituzte.

2. Isurketa eta arazketarako baldintzak:

Hondakin uren toleratu gabeko kutsadura sorrarazten duten industria jarduerak beren arazketa sistema propioa ezarri beharko dute. Sare orokorrera isuri aurretik, lagin kutxeta bat eduki beharko da, dagozkion azterketak burutzeko xedearekin.

3. Argiztapen eta aireztapenerako oinarritzko baldintzak:

a) Nabeen argiztapena gutxienez, guztira, azalera erabilgarriaren %10eko azalera duten baoen bitartez lortuko da. Azalera horretara iristen ez den justifikatutako kasuan, gainera, aurreikusitako jarduera garatzeko behar adinako argiztapen artifiziala edukiko da eta hau, gutxienez, 20 lux-ekoa izango da biltegiatze guneetan eta igarobideetan; 50 lux-ekoa, ekoizpen edo manipulazio guneetan eta 300 lux-ekoa bulegoetan.

b) Aireztapena behar adinakoa izango da, orduko eta lanegile bakoitzeko 40 m³-tik gorako aire fresko eta garbiaren hornidura bermatzeko.

c) Argiztapen eta aireztapen sistema osagarriak gai horretan aditua den teknikari eskudun batek idatzitako proiektu zehaztua izan beharko du; sistema horiek lokala ireki aurretik eta edozein unetan berrikusiko dira.

d) Sotoko aparkalekuen lokalek zuzeneko aireztapen naturala edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak kanpoaldera ematen duten baoak eduki beharko ditu; aireztapena eragindakoa bada, azalaren metro karratu bakoitzeko orduko 15 m³-ko aire berriztapena sortzeko adina izan beharko da.

4. Higiene zerbitzuen zuzkidura:

a) Pabiloiek bertako langileentzako «Laneko segurtasuna eta higiena» eta osasunari buruzko arauak ezartzen dituzten higiena zerbitzuak izango dituzte eta, hamar langile baino gehiago dituzten enpresentzat, gutxienez, ondokoak:

— Pertsona bakoitzeko bi metro karratuko aldagelak eta komunak, sexu bereizketarekin.

— Lanegun berean zehar lan egiten duten hamar pertsonako konketa bat.

— Komun bat lanegun berean zehar lan egiten duten hogeita bost gizonentzat eta beste bat hamabost emakumerentzat.

b) Hamar langile baino gutxiagoko enpresetan, gutxienez, komun eta konketa bat.

c) Multzo bat osatzen duten hainbat lokalen osasun zerbitzuak bildu ahal izango dira.

d) Komunen aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan etxebizitzaren bainugela eta komunitarako aurreikusitakoren bat izango da.

5. Tratamendu estetikoaren baldintzak:

a) Industria partzela guztiak itxitura bat izango dute beren perimetroak eta honek Ordenantza hauetan eskatzen diren baldintzak bete beharko ditu, tokiko bideetara ematen duen aurrealdean izan ezik.

b) Udalak aire zabalean elementu teknikoak eta biltegiatzeari dagozkionak instalatzeak ingurumen edo paisaia ekar dezakeen eragin negatiboa arintzera zuzentzen diren neurriak hartzea eskatu ahal izango du.

c) Bai eraikinak baita eraikuntza espazio libreak ere apaindura eta osasungarritasun baldintza egokietan mantendu beharko dira.

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

2. Condiciones de vertido y depuración:

Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales, deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.

3. Condiciones generales de iluminación y ventilación:

a) La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista y que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.

b) La ventilación será la suficiente de forma que se garantice el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.

c) El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

d) Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

4. Dotación de servicios higiénicos:

a) Los pabellones dispondrán para su personal los servicios de higiene que establecen las Normas sobre «Seguridad e higiene en el trabajo» y Sanidad, y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:

— Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.

— Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.

— Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.

b) Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.

c) Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.

d) El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

5. Condiciones de tratamiento estético:

a) Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Ordenanzas, salvo en el frente al viario local.

b) El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

c) Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

5.5. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA DUTEN PARTZELETARAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK

95. Artikulua. Eraikuntzaren baldintza orokorrak.

1. Hiri lurzoruen eremuetan dauden hirugarren sektoreko erabilera duten partzelak, non Plan orokorrean ezarritako aurreikuspenak zuzenean finkatzea edo gauzatzea proposatzen den, kasu bakoitzean Hirigintza Fitxek ezarritako eraikuntza baldintzetara egokituko dira.

2. Halaber, nagusiki mota honetako erabileretara lotutako partzelak zehaztu ahal izango dira, plangintza partzialak zehaztu beharko dituen nagusiki egoitza edo industria erabilera ematen dieten sektoreetan garatuko diren zuzkiduren zati gisa. Plangintza horrek ezarriko ditu, kasu honetan, oinarritzko eraikuntza baldintzak.

96. Artikulua. Erabilera baldintza orokorrak

1. Arau hauek proposatutako hirugarren sektoreko erabilera duten partzelak dagozkion Hirigintza Fitxetan horietako bakoitzarentzat hartutako erabilera espezifikotara zuzenduko dira.

2. Kalifikazio orokorra besterik jaso ez dutenek nagusiki ondoko erabilerak izango dituzte: Hotel, merkataritza eta bulego erabilerak.

Udalak hirugarren sektoreko erabilera nagusiarekin bateragarriak diren erabilerak baimendu ahal izango ditu, ondoko zerrendan daudenak, beti ere eskakizun funtzionalak eta horietako bakoitzari aplikagarri zaion araudi espezifikoa betetzen direnean:

— Aisia erabilera.

— 1. mailako industria erabilera (2. mailako jarduerak, gehienez, eraikitako 200 m²-ko azalera arte).

— Erkidego ekipamendua bere maila guztietan, eskola, hilerri eta erlijio ekipamenduak izan ezik.

— Garaje eta aparkamendu erabilera.

Gainerako erabilera posibleak debekatuta daudela ulertuko da.

97. Bizigarritasun, eraikuntza kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabariaren baldintza orokorrak.

Indarrean dagoen Araudi Orokorrak gain, ezartzen diren erabilera espezifikoen arabera, aplikagarriak izango dira era osagarrian, erabilera horietarako nagusiki egoitza eta industria erabileretara zuzendutako partzeletako lokaletan ezarritako baldintzak, non horiek ezartzea ere baimenduko den.

5.6. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMEN ETA ZERBITZUEN AZPIEGITUREN PARTZELETARAKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

98. Artikulua. Eraikuntza baldintza orokorrak.

Plan Orokorraren antolamenduaren aurreikuspenak zuzenean finkatzea edo gauzatzea baimentzen den hiri lurzoruen eremuetan, lerrokadurak eta eraikuntza tipologia, eraikuntzaren euspen mailak urbanizatutako lurreen eta erkidego ekipamenduaren eta zerbitzuen azpiegituren sistemaren partzelen bolumen eta probetxamendu baldintzak dagozkien Hirigintza Fitxetan ezarritakora egokituko dira.

5.5. ORDENANZAS REGULADORES DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE USO TERCIARIO

Artículo 95. Condiciones generales de la edificación.

1. Las parcelas de usos terciarios comprendidas en áreas de suelo urbano en las que se propone la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadas del Plan General se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso por las Fichas Urbanísticas correspondientes de la Normativa Pormenorizada.

2. Así mismo, podrán definirse parcelas adscritas de forma predominante a este tipo de usos, como parte de las dotaciones que deberá definir el planeamiento parcial a desarrollar en los sectores a los que se asigna un uso residencial o industrial predominante. Será dicho planeamiento, en este caso, el que establezca sus condiciones básicas de edificación.

Artículo 96. Condiciones generales de uso

1. Las parcelas de uso terciario propuestas por estas Normas se dedicarán a los usos específicos adoptados para cada una de ellas en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

2. Aquellas que sólo han sido calificadas genéricamente, se destinarán de forma predominante a los siguientes usos: Hotelero, comercial y oficinas.

El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos, compatibles con el destino terciario predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicables a cada uno de ellos:

— Recreativo.

— Industrial de 1.ª categoría (las actividades de 2.ª categoría hasta una superficie construida máxima de 200 m²).

— Equipamiento comunitario en todas sus categorías excepto docente, cementerio y religioso.

— Garaje y aparcamiento.

El resto de los usos posibles se entenderán como prohibidos.

Artículo 97. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Además de la normativa general vigente, en razón de los usos específicos que se implanten, serán de aplicación con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales, en las que asimismo se autoriza su implantación.

5.6. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 98. Condiciones generales de edificación

En las áreas de suelo urbano en las que se autoriza la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadas del Plan General, las alineaciones y tipología de edificación, los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado y las condiciones de volumen y aprovechamiento edificatorio de las parcelas de sistema de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios, se ajustarán a lo establecido en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

Horietan adierazten dira Katalogoan egoteagatik eraitsi ezin diren eraikinak, existitzen diren eraikinak ordezkatu, zabaldu edo aldatzeko baldintzak, eta egingo diren eraikuntza berrienak, garatu gabeko parteletarako.

99. Artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

1. Erkidego ekipamenduaren eta zerbitzuen azpiegitura-erabilera espezifikoa kasu bakoitzean dagokion Hirigintza Fitxak zehaztuko du.

2. «Ekipamendu publikorako erreserba» gisa sailkatutako kasuetan, Udalak, horretarako eraturiko dituen programetan oinarrituz, partzelaren norakoa erabakiko du, beti ere erkidego ekipamenduen erabilerean barruan; hauek titulartasun publikoan gauzatuko dira, edo emakida administratiboaren bidez, interes orokorrak hala aholkatzen badu.

3. Erkidego ekipamendua duten partzela publikoak, nahiz eta Plan Orokor honek ezarritako erabilera zehatz bat izan, hein batean edo osorik mota bereko beste erabilera batzuetara zuzendu ahal izango dira, titulartasun publikoan, beti ere Udalak horrela erabakitzen badu egin ditzakeen udal zerbitzuak arrazionalizatzeko programetan oinarrituz.

Titulartasun pribatuko ekipamenduaren kasuan, ezarritako erabilera dagokion Hirigintza Fitxan zehaztutako ekipamendu alternatiboen erabilerekin ordezkatu edo aldi berean gauzatu ahal izango da, Udalaren baimena jaso ondoren. Baimen hau hasiera batean emandako erabilera araubidea aldatzeko beharra justifikatzen duten kreditatutako gorabeherak ematen direnean eta horretarako Fitxan aurreikusitako baldintzak eta ezarri nahi diren erabilera berriei aplikagarriak zaien Araudi Orokorra betetzen direnean emango da.

100. Artikulua. Eraikuntzen funtzio, eraikuntza, higie-ne osasun eta segurtasun baldintzak

Sistema orokor eta lokalen parteletan garatzen diren eraikuntzek, eraikuntza garaian indarrean dagoen eta kasu bakoitzari aplikagarria zaión Arau Orokorak agindutako funtzio, eraikuntza, higie-ne, osasun eta segurtasun baldintzak bete beharko dituzte.

5.7. LURZORU HIRITARREZINEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA ARAUEMAILEAK

— 5.7.1. ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK.

101. Artikulua. Eraikuntza araubidea.

Soil-soilik Araudi honetan gune bakoitzerako ezarritako erabileretara egokitzen diren eraikuntzak baimenduko dira.

Existitzen diren eraikuntzak finkatu egingo dira, Araudi honen arabera gune egokiak kokatuta ez daudenak edo Araudi Partikularraren aurkakoak direnak izan ezik.

Espreski beteko da 2/2006 Legearen 31. artikulua - Baratze-zaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitze-ko egintzen lizentziak eta agiriak ematea. Bertan ondokoa ezartzen da:

1. Baratze eta abeltzaintza ustiapen bati lotutako eraikuntza lizentzia ematea onargarria izango da soil-soilik ustiapen ekonomikoaren titular eta kudeatzaileak eraikin hori ohiko etxebizitza gisa erabiliko badu. Ondorio horietarako, eskatzaileak aurretiko baimena eskatu behar dio dagokion lurralde historikoko nekazaritza departamentuari eta, gutxienez, ondoko puntuak kreditatu beharko ditu:

a) Ustiapenak era autonomoan ekonomikoki bideragarria izateko gutxienezko baldintzak betetzen dituela.

En ellas se señalan los edificios que no podrán ser objeto de derribos por incluirse en el Catálogo, las condiciones para la sustitución, ampliación o modificación de los edificios existentes y las de nueva edificación para las parcelas no desarrolladas.

Artículo 99. Condiciones generales de uso.

1. El uso específico de equipamiento comunitario y de infraestructura de servicios queda determinado en cada caso por la Ficha Urbanística correspondiente.

2. En aquellos casos calificados como «de Reserva para equipamiento público», el Ayuntamiento, a raíz de los programas que al efecto elabore, adoptará el destino concreto de la parcela, siempre dentro de los usos de equipamiento comunitario, que se ejercerán bajo titularidad pública, o mediante concesión administrativa si el interés general lo aconsejase.

3. Las parcelas públicas de equipamiento comunitario, aún cuando tuvieran asignado un uso concreto por este Plan General, podrán dedicarse en parte o en su totalidad, a otros usos de la misma clase y bajo titularidad pública, siempre que el Ayuntamiento así lo acuerde en base a los programas de racionalización de servicios municipales que pueda elaborar.

En el caso de equipamiento de titularidad privada, el uso concreto asignado podrá ser sustituido o simultaneado con los usos de equipamiento alternativos especificados en la correspondiente Ficha Urbanística, previa autorización municipal, que será otorgada siempre que concurren circunstancias acreditadas que justifiquen la necesidad de alterar el régimen de uso inicialmente otorgado y se cumplan las condiciones urbanísticas previstas al efecto en la Ficha y la normativa general aplicable a los nuevos usos que se pretendan implantar.

Artículo 100. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones

Las edificaciones que se desarrollan en las parcelas de sistemas generales y locales deberán cumplimentar los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general aplicable en cada caso y vigente en el momento de su construcción.

5.7. ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

— 5.7.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 101. Régimen de edificación.

Solo se permitirán edificaciones que se ajusten a los usos establecidos para cada zona de la presente normativa.

Se consolidan las construcciones existentes con excepción de aquellas que resulten emplazadas en zona no adecuada en relación a esta normativa o contravengan la normativa particular.

Se cumplirá expresamente el 31. De la ley 2/2006 - Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera, el cual se recoge textualmente:

1. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:

a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.

b) Eskatzailea dagokion Gizarte Segurantzako araubide berezian afiliatuta dagoela gutxienez eskaera data baino urtebete lehenagotik.

c) Aurkeztutako azken errenta aitorpenean eskatzailearen dirusarrera arrunten % 50etik gora baratze edo abeltzaintza jardueraren ustiapenetik datozela.

2. Zuzenbidez erabat baliogabeak izango dira aurreko zenbakian aurreikusitako baimena saihestuz edo honen aurka ematen diren lizentziak.

3. Edozein kasutan, lurzoru urbanizaezinean egoitza erabilerarako eraikuntza obrak baimentzen dituzten lizentziek erabilerari dagokion baratze edo abeltzaintza ustiapen ekonomikora edo landa garapenaren berezko beste erabilera batzuetara lotuta, modu jarraituan eta etengabe, gutxienez hogeita bost urtez, mantentzeko legezko baldintza bete beharko dute. Halaber, baratze edo abeltzaintza erabilerekiko lotura kreditatzeko balio duten partzelak hirigintzari eta erregistroari dagokien baimentzen den eraikinari lotuta geratuko dira.

4. Legezko baldintza ez betetzeak bizitoki-erabileraren hirigintza legitimotasunik eza eta eraikuntza antolamendutik kanpo kokatzea ekarriko ditu, eta bata zein bestea Jabetzaren Erregistroan jasoko dira legez bidezkoa den moduan eta jabetzaren kontura.

5. Urraketa eginik, Udalak lizentziaren iraungitasuna aitortu beharko du, aurretik horrek eragindako titularrari entzundia emanda eta kalteordainik jasotzeko inolako eskubiderik gabe.

6. Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, dagokion lurralde historikoko nekazaritza departamentuak Udalaririk baratze edo abeltzaintza ustiapen ekonomiko horren dagokion inskripzioan Ustiapenen Erregistroan erregistratutako aldaketa ororen berri emango dio.

102. Artikulua. Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak.

1. Kokapenerako baldintzak:

Plan Orokor honetan ezarritako banaketak betetzeaz gain, Udalak baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu eraikuntzek paisaia edo ingurumenaren duten eragina edo derrigorrezko banaketa tarteak aplikatzean finka mugakideen eraikuntza aukeretan erasana murrizteko helburuarekin.

2. Eraikuntzen forma eta bolumenerako baldintzak:

Eraikuntzak, beren bolumetria eta itxurari dagokienez, udalerrian dauden ohiko eraikuntza landatarren tipologietara egokituko dira.

Bolumetria bakuna eta lursailari egokituia izango dute, baita estalkiak ere; hau, makurra izango da eta 2,3 edo 4 isurkikoa, gehienez %35eko maldarekin. Espreski debekatuta daude amansardatutako konponbideak.

Eraikuntzaren gehienezko profila sestra gainean bi oinekora izango da eta erdisoto edo soto bat eraikitzea onartuko da, baita estalkipean lortzen diren espazioen erabilera ere.

Eraikuntzaren gehienezko altuera 7,00 m-koa izango da hegal horizontaletan. Muga hori ez zaie aplikatuko, eskakizun funtzionalengatik, hori gainditu behar duten ekoizpen edo azpiegitura erabilerei.

3. Eraikuntzen kanpoaldeko tratamendurako baldintzak:

Estalki material gisa, ahal bada, kolore naturaleko zeramika teila edo antzeko kolore eta egitura dituen erabiliko da.

b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.

c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.

2. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.

3. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.

4. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.

5. Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.

6. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

Artículo 102. Condiciones generales de edificación y urbanización

1. Condiciones de emplazamiento:

Además de cumplimentar las separaciones establecidas en el presente Plan General, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones adicionales con el objetivo de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones o afecciones sobre posibilidades edificatorias de las fincas colindantes por aplicación de las distancias de separación obligatorias.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones:

Las edificaciones se ajustarán, en cuanto a su volumetría y configuración, a las tipologías de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal.

Responderá a una volumetría simple y adaptada al terreno, incluida la cubierta, que será inclinada a 2,3 ó 4 aguas, con pendiente máxima del 35%. Se prohíben, expresamente, las soluciones amansardadas.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose la construcción de un semisótano o un sótano, así como el uso de los espacios resultantes bajocubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. en aleros horizontales. Esta limitación no será aplicable a aquellos usos productivos o de infraestructuras que, por requisitos funcionales, deba superarse.

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones:

Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural o similares en textura y color.

Fatxadako material gisa, zuriz edo kolore argiz margotutako emokadura eta harria; espreski debekatuta daude ageriko hormigoio blokezko edo ageriko adreilu hutsezko akaberak. Bistako adreilua puntualki, era ez masiboan, erabili ahal izango da, fatxada bakoitzaren azaleraren %20 gainditu gabe.

Arotzeria lanak zurezkoak edo antzeko egitura eta kolorekoak izango dira eta espreski debekatuta dago aluminioa bere kolore naturalean edo tonu distiratsuetan anodizatuta erabiltzea.

Izaera orokorrean, ingurunearen eraikin landatar tradizionalan erabilitako kolore, egitura edo itxura duten materialekin alderatuta oso ezberdinak direnak erabiltzea saihestuko da.

Baldintzatzaile hauek guztiak derrigorrezkoak diren arren, Udalak, espreski eraturako txosten teknikoa jaso ondoren, lurzoru landatarraren ingurumen edo paisaiaren ezaugarrietara behar adinako egokitzapena bermatuko duten kanpoaldearen tratamendurako konponbideak baimendu ahal izango ditu.

4. Ingurunearen urbanizazio eta tratamendurako baldintzak:

Finken itxiturak, egiten badira, ahal bada harrizkoak edo material bereko enkofratu galduarekin izango dira.

Halaber, metalezko, alambreko edota zurezko hesien bidez egin ahal izango dira. Landarezko itxiturak edo aurrekoekin konbinatutakoak.

Edozein kasutan, obra itxitura itsuak gehienez 1,20 m-ko altuerakoak egingo dira. Landarezko itxitura jarraituak edo alambreko itxiturak gehienez 1,80 m-koak izango dira.

Bestalde, itxitura oro finkak bide publikoekin dituen muge-tatik gutxienez 1,00 m-ko distantziara kokatuko da.

Eustormak, ahal bada, ageriko harri hormarekin amaituko dira; ageriko hormigoia azalera txikiatarako baimenduko da soilik, kalitatezko akaberekin.

Edozein kasutan, partzelen itxiturak egiterakoan basoko faunaren joan-etorri librea hartu beharko da kontuan.

Oin berriko eraikinek paisaia izango duten eragina murrizteko xedearekin, Udalak bertako zuhaitzespezieak landa daitezkeen eskatu ahal izango du, kasu bakoitzean egoki eta justifikatu irizten dion modu eta kopuruan.

Behar-beharrezkoak diren landabide eta basobide berriak bakarrik egingo dira; aurrez, dena den, bestelako irtenbiderik badagoen aztertuko da; eta, edozein kasutan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko lege orokorrak, otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, ezarritakoa betez, alde zuzeneko ingurumen eraginaren azterketa erraztua egingo da.

Eraikuntza berriko esku-hartzeek partzela edota jabetza berean kokatutako eraikuntzak ingurumenera egokitzea ekarriko dute.

5. Lokalen bizigarritasun, eraikuntza kalitate, instalazioen funtzionaltasun, estetika eta segurtasunerako baldintzak:

Lurzoru urbanizaezinean eraikitzen diren lokalek antzerako espazioetarako hiri lurzoruetarako Ordenantzetan ezarritako bizigarritasun, eraikuntza kalitate, funtzionaltasun eta segurtasun baldintzak beteko dituzte. Halaber, eraikinetan Eraikuntzaren Kode Teknikoa - Suteen aurkako Segurtasuna beteko dute.

Egoitza, hirugarren sektoreko edo ekipamendu erabileretara zuzendutako eraikinei aplikatuko zaizkien baldintza estetikoak hiri lurzorian edo lurzoru urbanizagarrian isolatutako eraikinei ezarritakoen antzerakoak izango dira.

Como material de fachada, el reboco pintado en blanco o colores claros y la piedra, se prohíbe, expresamente, los acabados de bloque de hormigón visto o ladrillo hueco visto. La utilización de ladrillo caravista se podrá realizar de forma puntual, no masiva, sin que supere el 20% de la superficie de cada fachada.

Las carpinterías serán de madera o similar, en textura y color, prohibiéndose, expresamente, el aluminio en su color natural o el anodizado en tonos brillantes.

Con carácter general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura o forma difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.

No obstante la obligatoriedad general de estos condicionantes, el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al objeto, podrá autorizar soluciones de tratamiento exterior que garanticen una adaptación suficiente a las características ambientales o paisajísticas del suelo rural.

4. Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno:

Los cierres de las fincas, en el caso de realizarse, serán, preferentemente de piedra o con encofrado perdido del mismo material.

Así mismo, podrán realizarse, por medio de verjas metálicas, alambre y/o madera. Los cierres vegetales o combinaciones de los anteriores.

En cualquier caso, los cierres de obra ciegos se realizarán con una altura máxima de 1,20 m. Los cierres vegetales continuos o cierres de alambres no superarán 1,80 m.

Por otra parte, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1,00 m. de los linderos de la finca con los caminos públicos.

Los muros de contención se acabarán, preferentemente, con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan solo para pequeñas superficies.

En todo caso, los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de especies arbóreas autóctonas en forma y cantidad que, en cada caso, se estime oportuno y justificado.

Se minimizarán al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la ley 3/1998 de 27, de febrero, general de protección de medio ambiente del País Vasco.

Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y/o propiedad.

5. Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales:

Los locales que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y seguridad establecidas para espacios similares en las Ordenanzas para Suelo Urbano. Cumplirán, así mismo, el CTE-SI, sobre Seguridad contra Incendios en los edificios.

Las condiciones estéticas que se aplicarán a las edificaciones destinadas a uso residencial, terciario o de equipamiento, serán asimilables a las edificaciones aisladas en Suelo Urbano o Urbanizable.

Nekazaritza ustiapenera zuzendutako eraikinak industria erabileren antzekoak izango dira eta erakunde eskudunek ezarritako arau eta xedapenetara egokitu beharko dira.

6. Hondakin uren saneamendua:

Inguruan saneamendu sarerik ez duten eraikinek hondakin urak arazteko instalazio egokiak eduki beharko dituzte eta instalazio horien garbiketa eta mantentze lanak burutu beharko dituzte.

a) Soil-soilik etxebizitza gisa edo etxebizitza eta nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen familiar tradizional gisa erabiltzera zuzendutako eraikinetako saneamendu instalazioek putzu septiko bat edo putzu baliokide bat eta bakterio iragazki bat eduki beharko dituzte. Arazketaren efluenta lurrean infiltratu ahal izango da, edo ubide natural batera isuri, ezarritako baldintzetan. Lurrean infiltratzea onargarria izan dadin, ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da eta material iragazlez betetako edo hodi porotsudun zangekin egingo da.

Putzu septikoak eraikuntza tipologia, neurri eta diseinuari dagokienez, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailordetzak eraturako «Gune isolatuetarako hondakin urak tratatzeko sistemak» argitalpenean ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

b) Etxebizitzetara edo nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen familiarretara zuzendutako eraikuntzetan eskatzen diren instalazioek aurretik proiektu bat beharko dute, Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dutena, isurketa indarrean dagoen legediaren baldintzetan husten dela bermatuz.

7. Simaurtegiak eta txizak biltzeko putzuak.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorrean aurreikusitako jardueraren lizentzia lortu behar duten instalazio berriko abeltzaintza ustiapenek, indarrean dagoen dagokion araudia bete behar dute. Egun araudi hori abeltzaintzako ustiatzeko arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretua da. Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jarduera lizentzia lortzetik salbuetsitako jardueren zerrenda ezartzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizentzia lortzetik salbuetsitako abeltzaintza ustiategiek Dekretu honetan IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute. Hau ere aldatu egin du 515/2009 Dekretuak, irailaren 22koak (Hirugarren Xedapen Gehigarria).

Abeltzaintza ustiapenetara zuzendutako eraikuntzen kasuan, ustiapenean jarriko diren hondakinak biltzeko eta desagerarazteko sistemen proposamen zehatza aurkeztea eskatuko da; bertan, gutxienez, ondoko alderdiak jaso beharko dira:

Simaurtegi eta txiza putzuetarako proposatutako kokapena; hauek uren ibilbideetatik urrun dauden guneetan kokatu beharko dira. Ondorio horietarako, karezko guneetan kontu handiz ibili beharko da lurrazpiko urak kutsatzea eragozteko; ez da baimenduko deiekziorik isurtzerik akuiferoen babes guneetan.

a) Abeltzaintza jarduerak eragindako hondakin organikoak, solidoak badira, estalitako barruti iragazgaitz batean bilduko dira eta putzu itxietan libixiatutakoak jasotzea aurreikusiko da. Hondakin likidoen eta txizen biltzeko putzu iragazgaitzean egingo da eta honen edukiera abeltzaintza jardueran 90 egunetan zehar sortutako deiekzioak jasotzeko adinakoa,azienda larrien unitate eta biltzeko hilabete bakoitzeko 1,50 - 2,00 m³ inguru.

Las edificaciones destinadas a explotación agraria se asimilarán a los usos industriales, debiéndose ajustar a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes.

6. Saneamiento de aguas residuales:

Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades, deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales, debiendo realizar la limpieza y mantenimiento de dichas instalaciones.

a) Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán de una fosa séptica o pozo equivalente y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas relleñas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación «Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados» realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

b) Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

7. Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, deberán cumplir la correspondiente normativa vigente. En la actualidad dicha normativa está representada por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones ganaderas exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto, que ha sido también modificado por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre (Disposición adicional tercera).

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas, no permitiéndose el vertido de deyecciones en las zonas de protección de acuíferos.

a) Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si se trata de sólidos se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante 90 días de actividad ganadera a razón de 1,50 a 2,00 m³ por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.

Behi azienden ustiapenen kasuan, txiza putzuak eraikitzeke egin beharreko kalkulurako ondoko erreferentziak erabiliko dira:

- Behi bakoitzeko: 5,00 m³.
- Hazteko txahal bakoitzeko: 1,00 m³.
- Gizentzeko txahal bakoitzeko: 3,00 m³.

b) Ustiapenaren lurretan edo beste batzuetan txizak ongarri natural gisa zabaltzeko, kontuan hartu behar dira azalera unitate eta eragiketa bakoitzeko jasan daitekeen medeagarri edo zama organikoaren gehienezko kopurua, lursailaren topografia eta klimatologia –uriak arrastan eramatea eragotziz–.

Irizpide orokor gisa, horretarako ureztapenerako 2azienda unitate baliokideko (u.a.u.b.) 1,00 Ha. lur dagoela justifikatu behar da; espezie ezberdinetarako ondoko baliokidetzak eza-riko dira u.a.u.b. bakoitzeko:

- Umetarako behi azienda buru bat.
- Gizentzeko bi behi azienda buru.
- Zaldi azienda buru bat.
- 30 ardi edo ahuntz azienda buru.
- Umetarako 3,5 txerrama.
- Gizentzeko 15 txerri.
- 150 untxiama.
- 250 oilo.

Onartzen diren mugak ondokoak dira: 45 m³/Ha-ko larreetan eta 70 m³/Ha-ko mozketa/sega belardietan.

c) Simaurtegiak eta txiza putzuak abeltzaintza instalazioen inguruan kokatuko dira eta, edozein kasutan, eraikin nagusia kokatzen den partzelaren barruan.

8. Landare geruza birjartzea:

Lurzoru urbanizaezinean burutzen diren mota guztietako indusketetan, obren titularrak landaretza naturala birjarri behar du, baita obren ondorioz hondatuta geratu den lursailaren azalera beharrezko landare lurrezko geruza ere.

103. Artikulua. Eraikuntza mugikorren edo aurrez fabrikatutako enzarpena

Aurrez fabrikatutako eraikuntza mugikor edo fincoak, inolako zimendurik gabe bada ere, karabanak, kanpadendak edo gela, ostatu edo aisia leku gisa erabil daitezkeen elementuak, etengabe nahiz aldizka, ondorio guztietarako, etxebizitza erabilerara zuzendutako eraikin berritza joko dira eta mota horretako eraikuntzetarako ezartzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkie. Ormaiztegiko Udalak horrelako eraikuntzak kentzea eska lezake, horien erabilera justifikatuta ez badago.

— 5.7.2. ERAIKUNTZEN ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN GUNE EZBERDINETAN DUTEN KOKAPE-NAREN BALDINTZA PARTIKULARRAK.

104. Artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak

1. Definizioa:

Halakotzat jotzen da landa luraren ustiapenerako ondasun eta eskubideen multzo antolatua.

En el caso de las explotaciones bovinas, se emplearán para el cálculo constructivo de las fosas de purines, las siguientes referencias:

- Por vaca: 5,00 m³.
- Por ternero de cría: 1,00 m³.
- Por ternero de cebo: 3,00 m³.

b) El extendido de purines como abono natural en los terrenos de la explotación o en otros, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y por operación; la topografía del terreno, climatología –evitando arrastres por la lluvia–.

Como criterio general, deberá justificarse la disponibilidad de 1,00 Ha. de terreno para dichos efectos por cada 2 u.g.e.r. –unidad de ganado equivalente a efectos de riego–, considerando las siguientes equivalencias de 1 u.g.e.r. para las distintas especies:

- 1 cabeza de ganado vacuno reproductor.
- 2 cabezas de ganado vacuno de engorde.
- 1 cabeza de equino.
- 30 cabezas de ovino- caprino.
- 3,5 cerdas reproductoras.
- 15 cabezas de cerdos de cebo.
- 150 cabezas conejas madres.
- 250 gallinas.

Las limitaciones que se consideran admisibles son 45 m³/Ha como máximo en praderas de pastoreo y 70 m³/Ha en praderas de corte/siega.

c) Los estercoleros y fosas de purines se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso, dentro de la parcela que contiene el edificio principal.

8. Reposición de la capa vegetal:

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural; incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 103. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación de construcciones prefabricadas móviles o fijas, incluso sin cimentación alguna, caravanas, tiendas de campaña o cualquier elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerado, a todos los efectos, como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y será de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones, pudiendo el Ayuntamiento de Ormaiztegi exigir la retirada de todo este tipo de construcciones cuyo uso no esté justificado.

— 5.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES Y SU UBICACIÓN EN LAS DIFERENTES ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 104. Explotaciones agroganaderas

1. Definición:

Se entiende por tal, el conjunto organizado de bienes y derechos para la explotación del suelo rural.

Nekazaritza ekoizpeneko jardueratzat jotzen dira ondokoak:

— Nekazaritza jarduerak, lore hazkuntza, haztegiatako laborantzak, mikologikoak eta hidroponikoak.

— Baso jarduerak, zur eta egur erauzketak, baso landare eta fruitu edo hazien ekoizpena edota bilketa eta azalera oinarri gisa mendia duten erauzketa jarduerak, meatze jarduerak eta hidrologikoak baztertuta.

— Abeltzaintza jarduerak: Hegazti hazkuntza, untxi hazkuntza, erle hazkuntza eta arrautzak inkubatzen eta larrugintza-rako animaliak hazten dituzten edo espezie zinegetikoak hazten dituzten abeltzeak.

— Arrain hazkuntza eta itsas hazkuntzak.

Ez dira nekazaritza eta abeltzaintza jardueratzat jotzen, besteak beste:

— Lurrik izan gabe nekazaritza makinak salduz edo eskainiz edo normalean ematen den beste zerbitzuren bat eskainiz nekazaritza ekoizpenean parte hartzen duten nekazaritza enpresa osagarriak.

— Txakurtegiak, animalia dendak, hiltegiak edo antzera-koak.

— Parke zoologikoaren ustiapena, gatibu nahiz erdi-gatibu dauden animaliak dituztenak.

— Konpainiako animalien haztegiak.

2. Izapidetza:

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako eta, bereziki, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenei lotutako erai-kin edo instalazioak ezartzeari dagokionean, nekazaritza arloan eskuduna den Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentuaren baldintzak bete beharko dira. Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorrean aurreikusitako jardueraren lizentzia lortu behar duten instalazio berriko abeltzaintza ustiapenek, indarrean dagoen dagokion araudia bete behar dute. Egun araudi hori abeltzaintzako ustiatze-gietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumene-koak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretua da. Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jarduera lizen-zia lortzetik salbuetsitako jardueren zerrenda ezartzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizen-zia lortzetik salbuetsitako abeltzaintza ustiatze-giek Dekretu honetan IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute. Hau ere aldatu egin du 515/2009 Dekretuak, irailaren 22koak (Hirugarren Xedapen Gehigarria).

3. Gutxieneko partzela eta partzelazioa:

Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berri baten ezarpenari atxikitako lursailaren edo lursailen gutxieneko azalera, izaera orokorrean, 2, 5 Ha-koa izango da.

2,5 Ha baino gutxiagoko baina 1,5 Ha baino gehiagoko azalera duten ustiapen unitateak onartuko dira nekazaritza intentsi-boko guneean, ustiapenaren errentagarritasuna kreditatzen badute, teknika intentsiboak edo antzekoak erabiliz. Hori nekazaritzaren alorrean eskuduna den Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamentuaren ziurtagiri baten bidez justifikatu beharko da.

Ez da onartuko emaitza gisa 1 Ha-tik beherako azalera duten finkak ematen dituen finken banaketa edo zatiketarik, ez bada hori mugakide diren beste partzela batzuetan sartu dela bermatzen. Dena den, jatorrizko finkaren azalera ez da 2,5 Ha-tik beherakoa izango.

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

— Actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos en vivero, los micológicos y los hidropónicos.

— Las actividades forestales, extracción de madera y leña, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.

— Las actividades ganaderas incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura y las de las granjas dedicadas a la incubación de huevos y la cría de animales para peletería o la producción de especies cinegéticas.

— Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.

No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:

— Las empresas auxiliares agrarias, que no poseyendo tierras, cooperen en la producción agraria mediante venta o prestación de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio empleado usualmente.

— Las perreras, comercios de animales, mataderos o similares.

— La explotación de parque zoológico, tanto con animales cautivos como en semicautividad.

— Los criaderos de animales de compañía.

2. Tramitación:

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General y, particularmente, en lo referente a la implantación de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agroganaderas deberán ajustarse al condicionado del Departamento de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, deberán cumplir la correspondiente normativa vigente. En la actualidad dicha normativa está representada por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones ganaderas exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto, que ha sido también modificado por el Decreto 515/2009, de 22 de setiembre (Disposición adicional tercera).

3. Parcela mínima y parcelación:

La superficie mínima de terreno o terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera será, con carácter general, de 2, 5 Has.

Se admitirán unidades de explotación con superficie inferior a 2, 5 Has. pero superior a 1,5 Has en la zona de agricultura intensiva, que acrediten la rentabilidad de la explotación en base a la utilización de técnicas intensivas o similares, justificada por un certificado del Departamento de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura.

No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den, como resultado, fincas con superficie inferior a 1 Ha. salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes. De cualquier manera, la finca matriz no podrá quedar con una superficie inferior a 2,5 Has.

Finka partzialki nekazaritza intentsiboko gunearen lursailetan eta partzialki gune komunean kokatzen denean, jatorrizko finkak gutxienez 25.000 m²-ko azalera eduki beharko du, gune komunaren metro karratuak eta nekazaritza intentsiboko guneak, azken hauek 1,66 baliokidetasun koefizienteaz biderkatuta, batuta lortzen den emaitzatik eratorriko dena.

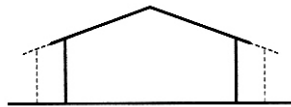
4. Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak:

a) Familia bakarreko, bi familiako etxebizitza erabilera edo etxebizitza kolektiboarena debekatuta daude, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotuta ez badaude.

b) Eraikuntzek Araudi honetan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

c) Existitzen diren etxebizitza eraikinak zabaltzea, hobetzea, konpontzea edo finkatzea:

— Nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenean lehendik baserri bat edo bizitoki erabilerako eraikinaren bat baldin badago, gehienez egun oinean okupatzen duenaren azalaren %20 zabaldu ahal izango da, ondoko eskemen arabera baserriaren egungo profilaren lerroa mantenduko duen garapenarekin



— Zabaltzeko beharra justifikatuko da, nekazaritza eta abeltzaintza unitatearen ustiapen beharren arabera.

— Lortuko den eraikinak gehienez bi etxebizitza izango ditu eta ez du inolako partzela zatiketarik ekarriko.

— Beste erabilera batzuetara zuzendutako eraikin osagarriak, ahal den neurrian, eraikin nagusiaren barruan edo honi erantsita kokatuko dira eta, haiek eraikitzerakoan honekin bat datozen material eta konponbide arkitektonikoak erabiliko dira.

— Konfort edo osasungarritasun baldintzengatik bizitoki erabileretatik banatzea beharrezko egingo luketen eraikuntzak, ukuiluak, abeltzaintza edo antzerakoak libre ezartzea baimenduko da.

— Zabaltze, zaharberritze edo eraberritzeek haren gertuko txabolak, behin-behineko eranskinak eta teilapeak kentzea ekarriko dute, bere osotasunaren eta bere inguruaren itxura hobetuko delarik.

— Bestalde, katalogoan sartutako interes elementuak existituz gero, kontserbatu edo berreraiki egin beharko dira, beti ere eraikina ordezkatzen bada. Kasu honetan, eraikina leku berean berreraikiko da.

d) Hondamen egoeran dauden etxebizitzaren berreraikuntza.

— Hondamen egoeran dauden etxebizitza erabilerara zuzendutako eraikinak berreraiki ahal izango dira, beti ere kokatzen den partzelak gutxienez 1,5 Ha-ko neurria badu. Gehienez ustiapen bakoitzeko bi etxebizitza eraikiko dira, bi familientzako eraikin gisa.

— Ezingo dira baimendu inola ere jatorrizkoen gailurrera iristen ez diren eraikinaren hormen hondarrak eta, oro har, higiezin nagusiaren oin nagusia eta honen benetako eraikigarritasun osoa ezagutzen uzten ez duten hondarrak.

Ezingo da inola ere baserrien birgaitze gisa hartu, aurretik lege bizitoki erabilerara zuzenduta ez zeuden lurzoru urbanizazionean kokatutako eraikinak bizitoki erabilerarako berriztatzea edo zaharberritzea.

Cuando la finca se sitúa, parcialmente, en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 25.000 m². que resulten de la suma de m² en zona común y la superficie de zona de agricultura intensiva multiplicados por el coeficiente de equivalencia de 1,66.

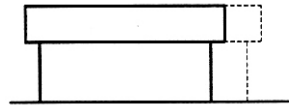
4. Condiciones generales de edificación y urbanización:

a) Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar o colectiva no vinculada a la explotación agroganadera.

b) Las edificaciones cumplimentarán las condiciones generales exigidas en esta normativa.

c) Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de vivienda existentes:

— Cuando exista ya un caserío o edificación de uso residencial en la explotación agroganadera, se podrá ampliar con una superficie máxima de 20% de la actual ocupación en planta, con desarrollo que mantenga la línea de perfil del actual caserío según los siguientes esquemas:



— Se justificará la necesidad de ampliación en función de las necesidades de explotación de la unidad agroganadera.

— **La edificación resultante tendrá un máximo de dos viviendas y no supondrá ninguna división parcelaria.**

— Las construcciones auxiliares, destinadas a otros usos, se dispondrán, preferentemente, englobadas o adosadas al edificio principal y, en su construcción, se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquel.

— Las construcciones que, por condiciones de confort o salubridad, como establos, granjas o similares, hicieran necesaria una separación de los usos residenciales, será autorizados en disposición exenta.

— Las ampliaciones, restauraciones o renovaciones conllevarán la desaparición de txabolak, añadidos precarios y tejavanas próximos al mismo, de forma que mejore el aspecto del conjunto y su entorno.

— Por otra parte, en caso de existir elementos de interés incluidos en el catálogo, deberán conservarse o reutilizarse, siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este supuesto, el edificio se reconstruirá en la misma ubicación.

d) Reconstrucción de viviendas en ruina.

— **Podrá reconstruirse aquellas edificaciones destinadas a vivienda que se encuentren en ruina, siempre que la parcela en la que se sitúa alcance una dimensión mínima de 1,5 Has. El máximo será de dos viviendas por explotación, en edificación bifamiliar.**

— En ningún caso será autorizables los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbre de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble general ni permitan reconocer la edificabilidad real total de éste.

En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos, la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en el suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad.

— Berreraikuntza obrak, kasu guztietan, arau gisa, jatorrizko higiezinaren konposizio bolumetrikoa errespetatu beharko du.

— Honen kokapena aldatu ahal izango da, hori komenigarria bada higieze osasun edo paisaia arrazoiengatik.

— Berreraikuntzak partzelan dauden txabolak edo behin-behineko eranskinak desagertzea ekarriko du.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 30. artikuluan, «Baserriak berreraikitzea eta horretarako baimena ematea», ezarritakoa bete beharko da.

e) Existitzen diren eraikinak ordezkatzeko.

— Bizitoki eraikin bat baldin badago, justifikatutako arrazoiengatik erreformatzeko edo birgaitzeko egoera egokian ez dagoena, hori eraikuntza berriko bizitoki eraikin batekin ordezkatzeko aukera dago, aurrekoaren leku berean edo honen inguruan 50 m-ko erradioan kokatuko dena; Udalak lekurik egokiena adierazi ahalko du.

— Beren ezaugarri fisikoei dagokienez, eraikuntza berrietarako ezarritako zehaztapenak beteko dira, artikuluko 5, 6 eta 7. ataletan adierazten direnak.

5. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berrien ezarpena:

Artikulu honen 1, 2, 3 eta 4 (a eta b) ataletan ezarritako baldintzetara egokituko dira.

6. Bizitoki erabilerak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berrietan:

Gehienez bi (2) etxebizitza baimentzen dira ustiapen bakoitzeko, ondoko baldintzetan:

— Okupazioa oinean: Gutxienez 100 m².

Gehienez: 200 m² familia bakarrekoetan.

400 m² bi familiakoetan.

— Oinaren okupazio horretan eraikin berriaren barruan kokatuko diren erabilera osagarriak, garajeak, lanabesetarako biltegiak, etab. sartzen dira.

— Ez dira onartuko, ezarpen hauetan, eraikin nagusitik kanpo txabola, teilape, etab. eraikitzerik; halaber, eraikuntza berriak partzelan aurretik egon litezkeen horrelako eraikin motak desagertzea ekarriko du.

— Eraikuntza horietan nekazalturismoaren erabilera ezarria baimentzen da.

— Beharrezko ur, saneamendu, argindar zerbitzuak, etab. eduki beharko dituzte.

— Soil-soilik dagokion planoan, Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioan, mugatutako nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorrean kokatuko dira.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 31. artikuluan, «Baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitzeko egintzen lizentziak eta agiriak ematea», ezarritakoa bete beharko da.

7. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.

a) Zuzenean nekazaritza ustiapenaren erabileretara eta hauen erabilera osagarrietara zuzendutako izaera finkoa edo egonkorra duten eraikuntza guztiak, esaterako, kortak, ukuluak, sotoak, lastategiak, siloak, nekazaritza makinak gordezko eraikinak, etab. hartuko dira kontuan, bizitoki erabilerak izan ezik.

— La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.

— Podrá modificarse su ubicación si, por razones higiénico-sanitarias o paisajísticas lo hicieran recomendable.

— La reconstrucción conllevará la desaparición de txabolak o añadidos precarios que se ubiquen en la parcela.

Se deberá cumplir con lo establecido en el 30. «Reconstrucción de caseríos y su autorización» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

e) Sustitución de las edificaciones existentes.

— En el caso de la existencia de un edificio residencial, que por razones justificadas no reúna las condiciones apropiadas para su reforma o rehabilitación, existe la posibilidad de su sustitución por un edificio residencial de nueva construcción que se ubicará en el mismo lugar que el anterior, o en un radio de 50 m. alrededor de éste, pudiendo el Ayuntamiento determinar el lugar más idóneo.

— En sus características físicas se ajustará a las determinaciones fijadas para las nuevas edificaciones, que se señalan en los apartados 5, 6 y 7 del presente artículo.

5. Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:

Se ajustarán a las condiciones establecidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 (a y b) del presente artículo.

6. Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:

Se autoriza un máximo de dos (2) viviendas por cada explotación, en las siguientes condiciones:

— Ocupación en planta: Mínima 100 m².

Máxima: 200 m² en Unifamiliares.

400 m² en Bifamiliares.

— En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.

— No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de txabolak, tejavanas, etc. fuera de la edificación principal y, así mismo, la nueva construcción conllevará la desaparición de este tipo de edificaciones que pudieran existir en la parcela.

— Se autoriza la implantación de usos de agroturismo en estas mismas edificaciones.

— Deberán disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. necesarios.

— Se ubicarán, exclusivamente, en la zona agroganadera general delimitada en el correspondiente plano, Calificación del Suelo No Urbanizable.

Se deberá cumplir con lo establecido en el 31.-» Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera» de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

7. Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.

a) Se consideran todas las construcciones de carácter fijo o estable destinadas directamente a usos de explotación agraria y a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuerdas, establos, bodegas, pajares, silos, edificaciones para guarda de maquinaria agrícola, etc. a excepción de los usos residenciales.

b) Araudi hau onartu aurretik zeuden eraikinak, erabilera hauetara zuzenduta daudenak eta «antolamendutik kanpo» ez daudenak, finkatuta daudela ulertuko da.

Zabaltze edo ordezkatzeari dagokienez, artikuluko honen 7c atalean adierazten diren bizitoki erabilera ez duten nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikin berrietarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

c) Bizitoki erabilerak ez diren beste batzuetara zuzendutako eta abeltzaintza ustiapenera zuzendutako eraikin berriak;

Artikuluko honen 7.a atalean ezarritako erabileretara zuzendutako eraikin berriek ondoko baldintzak beteko dituzte:

— Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 5.000 m².

— Gehienezko okupazioa: Partzela hartzailearen %15, gehienez 1000 m².

— Gehienezko altuera: 7,00 m.

— Eraikuntzaren gehienezko luzera: 40,00 m.

Soil-soilik nekazaritza eta abeltzaintza gunean kokatuko dira.

Plan Orokor honetan ezarritako higie-ne osasun baldintza egokiak eta bilketa eta arazketa baldintzak betetzen direla bermatu beharko da.

Gutxieneko tarreak (abeltzaintzako ustiatzietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretua).

d) Negutegien ezarpena.

Ondoko baldintzetara egokituko da:

— Nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorretan eta nekazaritza eta abeltzaintza intentsiboko guneetan kokatu ahal izango dira.

— Oin bakarrean garatuko dira eta altuera gehienez 4,00 m-koa izango da.

— Partzelaren mugarekiko tartea 5,00 m-koa izango da eta beste landa finketan kokatuta eraikinekiko, 20,00 m-koa.

— Partzelaren gehienezko okupazioa (ezarritako zehaztapenak eta okupazio indizeak negutegia fisikoki hartzen duen partzelari dagozkiola ulertuko da):

* < 5.000 m² % 20.

* > 5.000 m² eta < 20.000 m² 1.000 m² edo % 10.

* > 20.000 m² 2.000 m² edo % 5.

— Hori ezartzeko, horri dagozkion gaietan eskumena duten erakundeen aldeko txostena eduki beharko da.

— Okupazioa 2.000 m²-tik gorakoa bada, ingurumen eragina murrizteko neurriak aplikatu beharko lirateke eta horiek dagozkion proiektuan jasoko dira.

105. Artikulua. Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilerak.

1. Halakotzat joko dira lursailen nekazaritza eta abeltzaintza probetxamenduak, horien ustiapena soilik ustiatzailearen mantentzerako behar adinakoa ez denean.

2. Dagokion udal lizentzia ez duten txabola, borda edo mendiko aterpeek euren egoera legeztatu beharko dute, araudi hau onartzen denetik hasita urtebeteko epean. Bestela, antolamendutik kanpokotzat joko dira eta Udalak horiek eraitsi ahal izango ditu, jabearen kargura. Horiek legeztatze-ko jarraian adierazten diren eraikin berrietarako ezarritako baldintzak bete beharko dira:

b) Se entenderá consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, destinadas a estos usos y no declaradas «fuera de ordenación».

A efectos de ampliación o sustitución, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones destinadas a explotaciones agroganaderas sin uso residencial que se señalan en el apartado 7c del presente artículo.

c) Nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales y destinadas a la explotación ganadera;

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos establecidos en el apartado 7.a del presente artículo, cumplirán las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de la parcela receptora: 5.000 m².

— Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².

— Altura máxima: 7,00 m.

— Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.

Se ubicarán exclusivamente en la zona agroganadera general.

Se deberán garantizar condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en el presente Plan General.

Separaciones mínimas (Decreto 515/2009, de 22 de setiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

d) Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

— Se podrán ubicar en las zonas agroganaderas generales y agroganadera intensiva.

— Se desarrollarán en una sola planta y la altura máxima será de 4,00 m.

— La separación al límite de parcela será de 5,00 m. y a las edificaciones situadas en otras fincas rústicas de 20,00 m.

— Ocupación máxima de la parcela (El conjunto de determinaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):

* < 5.000 m² 20%.

* > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10%.

* > 20.000 m² 2.000 m² ó 5%.

— Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

— En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m²., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

Artículo 105. Usos agrarios no profesionalizados.

1. Se entenderá como tales los aprovechamientos agroganaderas de terrenos cuya explotación es insuficiente para el mantenimiento exclusivo de su explotador.

2. Las txabolas, bordas o refugios de montaña existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de un año desde la aprobación de la presente normativa. En caso contrario, se considerarán fuera de ordenación y, el Ayuntamiento, podrá proceder a su derribo con cargo al propietario. Para su legalización deberá cumplimentarse las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones que se señalan a continuación:

3. Partzelaren gutxieneko azalera eta gehienezko azalera eraikigarria:

a) Frutikultura:

— Gutxieneko azalera: 2.000 m².

— Eraikigarria: 8 m²-ko txabola, lanabesak gordetzeko.

b) Baratz zaintza:

— Gutxieneko azalera: 100 m²-ko baratzea.

— Eraikigarria: 8 m².

c) Abeltzaintza:

Azienda larri estentsiboa:

— Gutxieneko azalera: 5.000 m².

— Eraikigarria: 6 m² buruko, gehienez 70 m².

Ardiak:

— Gutxieneko azalera: 5.000 m².

— Eraikigarria: 1,5 m² buruko, gehienez 70 m².

Hegaztiak, untxiak eta antzerakoak:

— Gutxieneko azalera: 1.000 m².

— Eraikigarria: 0,5 m² buruko, gehienez 12 m².

4. Partzelen baldintzak.

a) Egokituta dagoen bide baten mugakide izan behar da eta bertara sarbidea izan behar du.

b) Ur iturri bat behar bada, lehenagotik eduki behar du. Bestela, interesatu bakoitzak lortu behar du. Ezingo du, inolaz ere, herriko ur saretik hartune berririk ezarri.

c) Lursaila partzela etenik gabeko partzela izango da.

d) Partzela bakoitzean, txabola bakarria eraiki ahal izango da.

5. Paisaia gutxien eragotzi dezaketan lekuetan kokatuko dira, beti ere, Udaleko zerbitzu teknikoek eta hirigintza batzordeak emandako iritziri jarraituz.

— Partzelaren mugekiko gutxieneko tartea 5,00 m-koa izango da, eta mugakidearekin adostasun batera helduz gero, partzelaren ertzean eraiki ahal da eta txabola mugakidearekin batu.

— Bide eta ur ibilbideekiko gutxieneko tartea Errepideen Foru Arauak eta Ubide eta Ibaien LAPak ezarritakoa izango da, hurrenez hurren, eta partzelatik kanpo dauden eraikinekiko gutxieneko tartea 50,00 m-koa.

6. Itxiturak.

Partzelen itxiturak Udalaren baimenarekin egin behar dira. Alanbrezko itxitura debekatuta dago, ganaduentzako itxiturak direnean izan ezik, eta kasu hauetan gehienez 1,5 m-ko altuerako zurezko hesolen bidez egin behar da.

7. Baldintzak: Ezingo da inolaz ere etxebizitza iraunkor edo aldi baterako etxebizitza gisa erabili, eta espreski debekatuta daude, argindar eta saneamendu instalazioak.

a) Oro har:

— Erraz desmuntatu behar dira.

— Kokapena: Udalak kokapen egokiena adieraziko du, beti ere zerbitzu teknikoek emandako iritziri jarraituz.

3. Superficies mínimas de la parcela y superficie máxima edificable:

a) Fruticultura:

— Superficie mínima: 2.000 m².

— Edificable: 8 m² de chabola para guarda de aperos.

b) Horticultura:

— Superficie mínima: 100 m² de huerta.

— Edificable: 8 m².

c) Ganadería:

Ganado mayor extensivo:

— Superficie mínima: 5.000 m².

— Edificable: 6 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Ovejas:

— Superficie mínima: 5.000 m².

— Edificable: 1,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 70 m².

Aves, conejos y similares:

— Superficie mínima: 1.000 m².

— Edificable: 0,5 m² por cabeza, hasta un máximo de 12 m².

4. Condiciones de las parcelas.

a) Deberá lindar con algún camino acondicionado y tener acceso al mismo.

b) Si precisare de una fuente de agua, deberá tenerla con anterioridad. En caso contrario, cada interesado/a deberá conseguirla. No se podrán, en ningún caso, realizar nuevas acometidas a la red de agua municipal.

c) El terreno será parte de una parcela no discontinua.

d) En cada parcela, sólo se podrá edificar una chabola.

5. Se situarán en aquellos lugares de la parcela en el que la incidencia del paisaje sea mínima, lo que se delimitará siempre en función del dictamen del servicio técnico del Ayuntamiento y la Comisión de Urbanismo.

— La separación mínima a los límites de la parcela será de 5,00 m., pudiendo, en el caso de llegar a un acuerdo con el colindante, construirse en el borde de la parcela y unificar la txabola con el colindante.

— La separación mínima a caminos y cursos de agua será la establecida en la Norma Foral de Carreteras y el PTS de Cauces y Ríos, respectivamente y la separación mínima a edificaciones ajenas a la propia parcela de 50,00 m.

6. Cercados.

Los cercados de las parcelas deberán de realizarse con permiso del Ayuntamiento. La cerca de alambre queda prohibida a excepción de cierres para ganado y en estos casos deberá realizarse mediante estacas de madera de una altura máxima de 1,5 m.

7. Condiciones: En ningún momento podrá utilizarse como vivienda permanente o temporal, prohibiéndose, expresamente, las instalaciones de electricidad y saneamiento.

a) En general:

— Que sean fácilmente desmontables.

— Ubicación: El Ayuntamiento delimitará la ubicación más adecuada, siempre en función del dictamen del servicio técnico.

— Gehienezko altuera: Gehienez 3 metro. Salbuespenez, kasu bakoitza eta hori kokatzen den lursailaren ezaugarriak aztertuko dira, eta udal teknikariaren txostenaren arabera altuera nahiz profila gehitu ahal izango dira.

— Teilatua: 2 isurkikoa. (Isurki bakarrekoa onartuko da, lekuko ezaugarriak direla-eta egokiagoa dela ulertzen bada).

— Materialak:

Hormigoia: Zolarrian bakarrik onartuko da, lodiera gutxikoa eta azaleko zimentazio arinak.

Paretak: Zurezkoak. (Hormigoi blokezkoa onartuko da soilik zarpiatua eta margotua bada, eta gehienez ere 1,5 metroko altuerakoa).

— Teilatua: Uhinezko xafla gorria.

Teilatuaren egitura: Zurezkoa bakarrik onartuko da.

Debekatuta daude:

Hormigoizko forjatutak eta zimentazio lauzak.

Burdinezko atekak.

Teilatu lauak.

b) Baldintza bereziak:

— Ganadu estentsiborako txabolak gutxienez alde batetik irekiak izan beharko dira.

8. Lizentziak.

Artikulu honen arabera emandako lizentziak behin-behinekoak izango dira, eta kalteordain eskubiderik gabe eraitsi ahal izango dira, lurzorua Legea arautzen duen 1346/1976 EDko 58.2. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Dagokion obren lizentzia lortzeko, eskatzaileek ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

— Eskararekin batera plano bat aurkeztu beharko du. Bertan, txabolaren kokapena adieraziko da, eta marrazki bat, horren altuera eta azalerarekin.

— Obrak hasi aurretik 600 euroko berme bat aurkeztu behar da, txabola ordenantza honetan xedatutakoaren arabera erabiltzeko delako bermatzeko.

9. Beste baldintza batzuk.

— Animalia guztiak identifikatuta egon behar dira eta dagokion erregistroan izen emanda.

— Txabola indarrean egongo da erabilera mantentzen den bitartean. Hala ez denean, lizentziaren bidez lortutako eskubiak galduko ditu.

— Txabola ahalik eta ezkutuen gera dadin, Udalak egoki deritzen zuzenbideak landatzera behartu ahal izango du.

— Ordenantza hau bete gabe eraikitzen diren eraikinak eraitsi egingo ditu Udalak, jabearen kontura, Lurzorua Legearen 184. artikuluan eta Hirigintzaren Diziplinaren Erregelamenduko 29. artikuluan xedatutakoaren arabera.

— Aurretik dauden eraikinak berreraikitze baimena eman ahal izango da (txabolak eta estalpeak), eta posible izango da horiek egungoak ez diren beste leku batzuetan kokatzea, erabilgarritasun publikoaren edo interes sozialaren irizpideetan oinarrituz.

106. Artikulua. Baso erabilerak.

a) Zuhaitzen landaketa masiboa «baso» guneetan burutuko da, dagokion «Lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa» planoan mugatzen direnak. Aurretik gai horretan eskuduna den Foru Aldundiko Departamentuari txostena eskatuko zaio.

— Altura máxima: Como máximo 3 metros. Excepcionalmente se analizará cada uno de los casos y las características del terreno donde se ubique, pudiéndose ampliar tanto la altura como el perfil en función del informe del Técnico Municipal.

— Tejado: A 2 aguas. (Se admitirá a una agua, si por las características del lugar se considerase más apropiado).

— Materiales:

Hormigón: Sólo se admitirá en la solera de escaso espesor y cimentaciones superficiales ligeras.

Paredes: De madera. (Sólo se admitirá de bloque de hormigón si es raseada y pintada y como máximo de una altura de 1,5 metros).

Tejado: Placa roja de ondas.

Estructura del tejado: Sólo se admitirá de madera.

Quedan prohibidos:

Forjados de hormigón y losas de cimentación.

Puertas de hierro.

Tejados planos.

b) Condiciones especiales:

— Las chabolas para el ganado extensivo, deberán ser abiertas como mínimo por uno de los lados.

8. Licencias.

Las licencias otorgadas al amparo de este artículo, serán provisionales, pudiendo ser demolidas sin derecho a indemnización, a tenor de lo dispuesto en el art. 58.2 del R.D. 1.346/76 que regula la Ley del suelo.

Para obtener la pertinente licencia de obras, los solicitantes deberán de cumplir los siguientes requisitos:

— Deberá de presentar, junto con la solicitud, un plano, donde se señale la ubicación de la chabola y un dibujo, donde se señale la altura y superficie de la misma.

— Presentar un aval de 600 euros con anterioridad al comienzo de las obras, como garantía de que la chabola será utilizada según lo dispuesto en la presente ordenanza.

9. Otras condiciones.

— Todos los animales deberán de estar identificados e inscritos en el registro pertinente.

— La chabola tendrá vigencia mientras se mantenga su uso, en caso contrario, perderá los derechos obtenidos por medio de la licencia.

— Para que la chabola quede lo más oculta posible, el Ayuntamiento podrá obligar a la plantación de los árboles que estime convenientes.

— Las edificaciones que se construyan en desacuerdo con esta Ordenanza, serán derribadas por el Ayuntamiento, a costa del propietario, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 184 de la Ley del Suelo y art. 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

— Podrá autorizarse la reconstrucción de las edificaciones existentes (chabolas y cobertizos), siendo posible su ubicación en emplazamientos diferentes a los actuales en base a criterios de utilidad pública o interés social.

Artículo 106. Usos forestales.

a) Las plantaciones de arbolado de forma masiva se llevará a cabo en las zonas «forestal» delimitadas en el correspondiente plano «Calificación del Suelo No Urbanizable». Previamente se solicitará el informe del Departamento de la Excma. Diputación Foral competente en la materia.

b) Ondoko ezaugarriak dituzten tresna eta produktuak bildu eta kontserbatzeko behin-behineko eraikinak eraiki ahalko dira:

— Gehienezko okupazioa: 60 m² oin batean eta gehienez 4,00 m-ko altuerarekin.

— Ezingo dira inolaz ere etxebizitza iraunkor edo aldi baterako etxebizitza gisa erabili, eta espreski debekatuta daude argindar eta saneamendu instalazioak.

— Lizentzia beti behin-behinean emango dira, eta gehienez urtebeterako. Behin-behineko eraikin horiek kentzeak ekar litezkeen gastuak bermatuko dituen banku abal bat eskatu ahal izango da, azpiegiturei kalteak egiteagatik ezar litezkeenez gain.

b) Ondoko azpiegiturak aurreikusiko dira: Ateratzeko bideak, suebaki zerrendak, zaintza dorreak (beharrezkotzat jotzen badira) eta, aukeran, itxiturek edo hesiak.

107. Artikulua. *Obra publikoei lotutako erabilerak.*

1. Barne hartzen diren eraikuntzak:

Halakotzat joko dira komunikazio sistemak ustiatzeko eta mantentzeko instalazio eta eraikuntza osagarriak, zerbitzuek barne, edo zerbitzuen azpiegiturak, ur hornidura, uren saneamendua eta arazketa, gas hornidura, energia elektrikoa, telefonia, irratia, telebista eta titulartasun publikoko bestelakoak, landa ingurunean ezarri behar direnak, Plan Orokor honek bere ezarpen esparrua sistema orokor gisa espreski zehaztu ez dutenean. Hor sartzen da, halaber, hilerriaren ondoko aparkalekuen zuzkidura eta Madril-Irun trenbidearen geralekua.

2. Partzela ekarpena:

Izaera orokorrez ez da baldintzarik ezarri, baina Udalak, burutu nahi duen obraren arabera partzela ekarpenerako baldintzak eskatu ahal izango ditu.

3. Tarteak:

Partzelaren mugekiko gutxienez 5,00 m-ko tarte adierazten da.

Gainera, kasu bakoitzean, indarrean dagoen legediak ezarritakoa aplikatuko da eta, elkarrekiko, mota ezberdinetako eraikuntzetarako adierazten direnak.

4. Eraikuntza baldintzak:

Udalak, bere kasuan, egoki iruditzen zaizkion eraikuntza eskakizun espezifikokoak xedatuko ditu arrazoituta ebazpenaren bidez. Hala ere, izaera orokorrez ezarritako arau hauek bete beharko dira.

5. Urbanizazioa:

Instalazioek sarbidea eta aparkalekuak izan beharko dituzte, gutxienez 100 m² edo zati bakoitzeko plaza batekin.

Udalak paisaian eragina murriztuko duten eskakizun jakin batzuk ezarri ahal izango ditu, izaera orokorrez ezarritako arauen arabera.

108. Artikulua. *Lurraldearen ustiapenarekin lotuta ez dauden bizitoki erabilera autonomoak.*

Soil-soilik existitzen diren eraikinetan ezarriko dira, etxebizitza erabilera zutenak araudi hau onartu aurretik, «antolamendutik kanpokotzat» jo ez zirenak eta nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorrean kokatuta zeudenak.

b) Se podrán construir edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos con las características siguientes:

— Ocupación máxima: 60 m² desarrollados en una planta y con una altura máxima de 4,00 m.

— En ningún momento podrán utilizarse como vivienda permanente o temporal, prohibiéndose expresamente las instalaciones de electricidad o saneamiento.

— La licencia se realizará siempre en precario por un plazo máximo de 1 año. Se podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de las edificaciones provisionales, al margen de los que puedan establecerse por los posibles daños a infraestructuras.

b) Se preverán las siguientes infraestructuras: Vías de saca, fajas cortafuegos, torres de vigilancia (en el caso de que se consideren necesarias) y, opcionalmente, cercados o vallas.

Artículo 107. *Usos vinculados a obras públicas.*

1. Edificaciones comprendidas:

Tendrán esta consideración las instalaciones y edificaciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicación, incluidas las estaciones de servicio, o infraestructura de servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas, suministros de gas, energía eléctrica, telefonía, radio, televisión y otros de titularidad pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como Sistema General por este Plan General, se incluye, también, la dotación de aparcamientos junto al cementerio y el apeadero de la vía férrea Madril-Irun.

2. Aportación de parcela:

No se establecen condiciones con carácter general, si bien, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones de aportación de parcela en función de la obra que pretende realizar.

3. Separaciones:

Se señala una separación mínima a los límites de la parcela de 5,00 m.

Además se aplicará la que establezca, en cada caso, la legislación vigente y, recíprocamente, las que se señalan para diferentes tipos de edificación.

4. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en su caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos mediante resolución motivada. No obstante, deberán cumplimentarse las presentes normas establecidas con carácter general.

5. Urbanización:

Las instalaciones deberán de ir dotadas de acceso y aparcamiento, con una dotación mínima de 1 plaza cada 100 m² o fracción.

El Ayuntamiento podrá exigir una serie de requisitos que disminuyan el impacto paisajístico, de acuerdo con las normas establecidas con carácter general.

Artículo 108. *Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.*

Se implantarán únicamente en edificaciones existentes, con uso exclusivo de vivienda, con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, no declaradas «fuera de ordenación» y ubicadas en la zona agrogranadera general.

109. Artikulua. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Halakotzat jotzen dira titulartasun publiko edo pribatuko ostalaritza, nekazalturismo eta kanpin instalazioen erabilerak.

Zentzu horretan gaur egungo ostalaritza eta nekazalturismoen instalazioak finkatuko dira.

Instalazio berriak:

— Aurretik existitzen diren eraikinetan ostalaritza eta nekazalturismo erabileren instalazioa:

Erabilera horiek ezartzea baimenduko da, soil-soilik, udal lizentziarekin eraikitako eraikinetan eta «antolamendutik kanpokotzat» aitortu ez direnetan, ondoko baldintzekin:

Eraikinaren %20 zabaltzea onartzen da, lehen adierazitako profilekin.

Ez da onartuko emaitza gisa 1,00 Ha-tik beherako azalera duten finkak ematen dituen finken banaketarik, ez bada hori mugakide diren beste partzela batzuetan sartu dela bermatzen.

2,50 Ha-tik beherako finketan dauden eraikinak finkatuko dira, nahiz eta hauek ezingo diren banatu.

Jarduera kokatzen den partzelaren barruan aparkalekuak jarri beharko dira, gela bakoitzeko plaza bat eta jatetxeen kasuan, jendaurreko arreta gunearen 10 m²-ko plaza bat.

— Eraikin berrietan ostalaritza eta nekazalturismo erabileren ezarpena:

Salbuesenez, eta beti ere proposatutako erabilera aurretik dauden eraikinetan ezartzen ez bada, jarraian adieraziko diren baldintzetan erabilera horietara zuzendutako eraikin berriak eraikitzeko baimena eman ahalko da, beti ere, alor horretan indarrean dagoen sektoreko legedian eskatzen diren baldintzak betetzeaz gain, nekazaritza ustiapenaren izaera osagarria baldin badute. Aurretik nekazaritza alorrean eskumena duen foru departamentuaren ziurtagiria beharko da, horien titularrak jardunean ari diren nekazariak direla ziurtatzen duena.

Jarritako partzelaren gutxieneko azalera: 2,50 Ha.

Partzelaren mugekiko tartea: 10,00 m.

Hiri lurzoruaren edo urbanizagarriaren mugarekiko tartea: 250,00 m.

Beste finka batzuetako eraikinekiko tartea: 100,00 m.

Oin okupazioa: Gutxienez 100 m².

Gehienez 400 m².

Sekzioa: BO + 1 + EO (Estalkipeko Oina).

Gehienezko altuera hegal horizontalean: 7,00 m.

Azalera horretan instalazioaren ardura duen pertsonaren etxebizitza sartzen dela ulertzen da, eraikuntzaren barruan, hori egon balego.

Aparkalekuen zuzkidura: Plaza bat gela bakoitzeko.

plaza bat jendea hartzeko guneko 10 m² bakoitzeko.

plaza bat etxebizitza bakoitzeko.

Nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorraren barruan kokatuko da, «Lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa» planoan adierazita datorrena.

Nekazalturismoaren jarduera nekazaritza ustiapen baten barruan ezartzeko, indarrean dagoen sektoreko legediak araututa, Nekazaritza Departamentuaren baimena beharko da aurretik.

Artículo 109. Usos terciarios.

Se consideran los usos de hostelería, agroturismo e instalaciones de camping de titularidad pública o privada.

En este sentido, se consolidan las actuales instalaciones de hostelería y agroturismo.

Nuevas instalaciones:

— Instalación de usos de hostelería y agroturismo en edificaciones existentes:

Se autorizará la implantación de dichos usos, exclusivamente, en edificaciones construidas con licencia municipal y no declaradas «fuera de ordenación», con las siguientes condiciones:

Se admite una ampliación del 20% de la edificación, con los perfiles señalados anteriormente.

En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas de superficie inferior a 1,00 Ha., salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

Se consolidan las edificaciones existentes en fincas inferiores a 2,50 Has., si bien, éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

Se deberá dotar de plazas de aparcamiento, dentro de la parcela en la que se ubique la actividad, a razón de 1 plaza por cada habitación y 1 plaza por cada 10 m². de zona de atención al público en el caso de restaurantes.

— Implantación de usos de hostelería y agroturismo en nuevas edificaciones:

Excepcionalmente y siempre que el uso propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a estos usos en las siguientes condiciones, siempre que, además de cumplir las condiciones exigidas en la legislación sectorial vigente en la materia, tengan carácter auxiliar de la explotación agraria, requiriéndose la previa certificación del departamento Foral competente en materia de Agricultura acreditativa de que sus titulares son agricultores en ejercicio:

Superficie mínima de la parcela aportada: 2,50 Has.

Separación a los límites de la parcela: 10,00 m.

Separación al límite del suelo urbano o urbanizable: 250,00 m.

Separación a edificaciones en otras fincas: 100,00 m.

Ocupación en planta: Mínima 100 m².

Máxima 400 m².

Sección: PB + 1 + BC.

Altura máxima en alero horizontal: 7,00 m.

Se entiende incluida en esta superficie la vivienda de la persona, que regente la instalación, dentro de la edificación en el caso de que la hubiese.

Dotación de aparcamientos: 1 plaza por habitación.

1 plaza por cada 10 m². de zona de atención al público.

1 plaza por vivienda.

Se ubicará dentro de la zona denominada agroganadera general que viene señalada en el correspondiente plano «Calificación del suelo no urbanizable».

La implantación de la actividad de agroturismo en una explotación agraria, regulada por la legislación sectorial vigente, requerirá la previa autorización del Departamento de Agricultura.

110. Artikulua. Aurretik dauden birziklatze instalazio industrialak.

Egungo instalazioak finkatzen dira, beti ere 2008ko abenduaren 23ko Diputatuen Kontseiluan onartutako Ormaiztegi Hiri Antolaketako Arauen Testu Bateratua indarrean sartu baino lehenagoko Eusko Jaurlaritzaren dagokion baimena baldin badute. Horietan, ez da egungo eraikuntza handitzea dakarren handitzerik baimenduko. Erabilera eta eraikuntza baldintzak industria erabilerako guneen berezkoak izango dira.

Instalazioek eragin lezaketzen ingurumen eragina murrizten laguntzeko landaretza landatzeko neurriak edo bestelakoak hartuko dira.

Debekatu egiten da landa lurzoruan industria izaerako instalazio gehiago ezartzea.

6. SEIGARREN TITULUA

6.1. INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

111. Artikulua. Ingurumen babesa eta integrazioa.

Izaera orokorrez, gai honi dagokionez indarrean dagoen legedian xedatutakoa beteko da. Edozein kasutan, dokumentu honetan jasotako ingurumena babesteko arauak Udalak onartu edo eguneratu behar dituen izaera espezifikoak duten Ordenantzekin osatu beharko dira; horiek guztiak estatu, autonomia eta foru izaerako legedia orokorraren eta sektoreko legediaren arabera izango dira eta ondoko alderdiak bil ditzakete: Ingurumen atmosferikoaren babesa, gune berde eta lurzoru urbanizaezinaren erabilera, hondakinen bilketa eta tratamendua, zarata eta dardaren kontrola, hondakin uren kontrola, energia berriztagarrien erabilera, telekomunikazio instalazioak, etab.

Izaera orokorrez, gai honi dagokionez indarrean dagoen legedian xedatutakoa beteko da.

Burutu nahi diren mota guztietako indusketetan, obren titularrak landaretza naturala birjarri beharko du, baita obren ondorioz hondatuta geratu den lursailaren azaleran beharrezko landare lurrezko geruza ere. Neurri horiek berak hartuko dira trazatuan doikuntzak burutu direlako jada erabiltzen ez diren errepide eta bideen tartetan, aurretik oraindik kontserbatzen den zorua altxatuz.

Izaera orokorrez, zabor eta obra hondakinak dagokion hondakindegia kontrolatua isuriko dira. Aparteko kasuetan, Udalak baimendutako obren barruan egindako lurak bete eta egokitzea baimendu ahal izango du, lursailen jabeak hala eskatzen duenean, nekazaritza eta baso erabilpena emateko aukerak hobetzeko edo bere jabetzako lursailaren sestrak Plan Orokor honetan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitze helburuarekin. Kasu horretan, ziurtatu beharko da, aurretik proiektu tekniko bat eratu, beharrezkotzat jotzen bada, burutu beharreko betetzeak drainatze egoki bat duela, eraginaren bat jasateko arriskua izan dezaketenean elementu natural edo eraikiak behar adina babestuta daudela, lortutako profilak lursailen integratuta daudela eta eragindako espazioaren azalera berreskuratzen dela.

Artículo 110. Instalaciones de reciclaje, de carácter industrial, existentes.

Se consolidan las actuales instalaciones, siempre que cuenten con la preceptiva autorización del Gobierno Vasco anterior a la fecha de entrada en vigor del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ormaiztegi aprobadas por el Consejo de Diputados de fecha 23 de diciembre de 2008. En las mismas, no se autorizarán ampliaciones que supongan un incremento de la edificación actual. Las condiciones de uso y edificación serán las propias de zonas de uso industrial.

Se adoptarán medidas de plantación de vegetación u otras que ayuden a disminuir el impacto ambiental que puedan producir las instalaciones.

Se prohíben más instalaciones de carácter industrial en Suelo Rural.

6. TITULO SEXTO

6.1. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

Artículo 111. Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia. En todo caso, las normas de protección ambiental contenidas en el presente documento deberán ser completadas con aquellas Ordenanzas de carácter específico que deban ser aprobadas o actualizadas por el Consistorio, de conformidad todo ello con la legislación general y sectorial de carácter estatal, autonómico y foral y podrán abarcar los siguientes aspectos: Protección del medio ambiente atmosférico, uso de zonas verdes y del Suelo No Urbanizable, recogida y tratamiento de residuos, control de ruidos y vibraciones, control de aguas residuales, condiciones ambientales para las edificaciones, condiciones paisajísticas y estéticas, utilización de energías renovables, instalación de telecomunicaciones, etc.

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 relleno y acondicionamiento de tierras realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en este Plan General o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o contruados que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

112. Artikulua. Landa errepide eta bideak.

a) Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean dauden errepide eta bide publikoak, espreski Komunikazioen Sistema Orokorreko gisa kalifikatuta ez daudenean, baina artikulua honetan ezarritako baldintzak betetzen dituztenak.

b) Errepide eta bide berriak irekitzea baimenduko da soil-soilik, erabilgarritasun publikoaren edo interes sozialaren irizpideetan oinarrituta, edo existitzen diren eraikuntza partikularretara, antolamendutik kanpokotzat jo ez direnetara, sarbidea egiteko, beti ere beste alternatibarik ez balego; derrigorrezkoa izango da, horretarako, aurretik Euskadiko Ingurumenaren Babes Orokorreko 3/89 Legearen arabera ingurumen eraginaren balorazio erraztu bat egitea.

Irteerarik gabeko lekuetan amaitzen badira, bukaerako muturrean ibilgailuek maniobrak egin ditzaketela bermatu beharko da. Halaber, argi eta garbi ezinezkoa dela ikusten ez bada, 300 m. bakoitzeko zabaltzeak egingo dira, bi ibilgailu gurutzatzea eta noranzkoa aldatzea ahalbidetuko dutenak.

Udalak existitzen diren landa errepide eta bideak hobetu eta zabaldu ahal izango ditu, bai zuzenean, dagozkion obra arrunten proiektuak formulatuz —implizituki eragindako lursailen desjabetzapenaren ondorioetarako erabilgarritasun publikoaren aitorpena daramatenak—, baita bide horretaz baliatuko diren erabilera eta eraikin berrietarako baimena beharrezkoak diren hobekuntza eta zabaltze baldintzak betetzera mugatuz.

c) Lurzoru urbanizaezinean eraiki nahi diren landa erabilera ez duten eraikin berriek, zehaztutako errepide edo bide publikoetako batetik sarbidea izan behar dute, eta horietatik gutxienez 10 m-ra eta gehienez, 100 m-ra kokatu behar dira.

Horietarako sarbidea asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 4,00 m-ko zabalera eta gehienez %15eko malda duten errepide edo bideetatik egin beharko da.

Izaera pribatuko erabileretara zuzendutako existitzen diren eraikinetara sartzeko bideen kasuan, posible izango da aipatu baldintzetako bat ez eskatzea, betetzen ezinezkoa edo oso zaila balitz.

Landa erabileretara zuzendutako eraikin berriak, gutxienez, errepide edo bide horietatik 10,00 m-ra egongo dira.

d) Errepide eta bideetatik paisaiaren pertzepzioaren babesak eraikuntza aukeren edo zuhaitzen landaketaren murrizketa berezia jasan dezake.

e) Edozein kasutan, aipatu eraikinak, aurretik existitzen direnak nahiz berriak izan, besteak beste, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

113. Artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

Lurzoru urbanizaezinean debekatuta dago pistak irekitzea, ez bada horien xedea justifikatzen edo xede hori ez badagokio landa ingurunearen ustiapenaren jarduera bati, edo ez badagokio baimendutako obra edo eraikuntza bati.

Irteerarik gabeko pistetan biratzeko espazioak jarri beharko dira, 1.000 m. bakoitzeko eta, edozein kasutan, bukaerako muturrean.

Artículo 112. Carreteras y caminos rurales.

a) Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones; pero que reúnan las condiciones exigidas en este Artículo.

b) La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación, siempre que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán ensanchamientos que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes —que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados—; bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

c) Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos definidos, y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 4,00 m, siendo la pendiente máxima del 15%.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10,00 m de estas carreteras o caminos.

d) La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos podrá ser objeto de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

e) En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa vigente.

Artículo 113. Pistas para vehículos.

Se prohíbe la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios de giro, cada 1.000 m y en todo caso, en su extremo final.

114. Artikulua. Area higagarriak edo higadura aktibokoak.

Area higagarrietan edota oso lurzoru higatuak edo higadura jasateko arrisku handikoak dituzten areetan inausketak, azaleko eta azalaren azpiko drainatze sareak aldatzea eta landaretza desagertzea eragotzi behar da. Area hauetarako baso babesleak ezartzea gomendatzen da, ustiapen estentsibo/selektiboa dutenak (entresakak edo bakantzeak) eta txanda luzekoak (hazkuntza geldoa duten zuhaitzak), hori guztia dagokion agintaritzak beharrezkoak diren baimenetan ezarritakoaren kalterako izan gabe. Ganadu erabilera helburu horietara baldintzatuta dago.

Oro har, malda oso handia duten areetan (%50 baino gehiago) zuhaitz estaldura errespetatuko da, eta malda handia duten areetan (%30 baino gehiago) babes zuhaitziak mantenduko dira.

115. Artikulua. Azaleko uren babesa.

Plan Orokor honetan aurreikusitako jarduerak, jabari publiko hidraulikoan eta bere zortasun gunean eta polizia gunean eragina dutenak, ibai ibileren baldintza naturalak mantenduz edo lehengoratz burutuko dira; horrek esan nahi du uren araudiak eta EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzekeo Lurralde Arloko Planak ezarritako zehaztapenak eta tartearak errespetatu behar direla. Edozein kasutan, ibaiertzeko landareak mantendu eta hobetu beharko dira, bihurturak samarrak diren ibaien trazatuak diseinatu, egun estalita dauden ubideak desestali, ohe zimurtsuak dituzten ubideak mantendu, etab.

Jardueren baldintzatzaile hidraulikoen ura bideratzeko eta defentsa obrak burutzeko beharra zehazten badute, horiek ingeniariak biologikoaren teknika bigunak erabiltzeko lehentasuna emanaz burutuko dira.

Dena den, ibaiertzen jarduera arean proposatutako esku-hartze orok aurretik Administrazio Hidraulikoaren berariazko baimena beharko du.

Ur lasterren ubide naturala kontserbatu beharko da, kontuan hartuz aurreikus daitezkeen hurrengo uholde handien isurbi-dea eta Uraren Esparru Zuzentzarauan jasotako manuak betez, libre mantenduz gutxienezko ibai espazio bat, ur ertainen ubidea eta hori osatzen duten ezpondak barne hartu behar dituen, dagokion ibaiertzeko landarezarekin, ibaien ekosistemak eusteko lagungarria den uholde lautadaren zati gisa, Uraren Esparru Zuzentzarauan 2015erako adierazten duen egoera ekologiko onerako oinarri gisa (Ingurumen helburuak, Uraren Esparru Zuzentzarauko 4. art.).

116. Artikulua. Fauna.

Energia elektrikoaren sareak ezartzerakoan hegaztiak horien aurka jo eta elektrokutatuta ez daitezkeen neurri babesleak ezarriko dira.

Lurzoru urbanizaezinean partzelen itxiturak egiterakoan kontuan hartuko da ez dela basoko faunaren joan-etorri librea eragozten.

Lurzoru urbanizaezinean jarduerak mugatu egingo dira, bereziki faunarentzako interes bereziko guneetan (ondo kontserbatutako baso autoktonoak, etab.), araldian eta kumeak hazteko garaian.

Bide berriak egiterakoan animalientzako pasabide artifizialak sortuko dira, bide horiek animaliak ibili ohi diren lekuetan egiten badira.

Artículo 114. Áreas erosionables o de erosión activa.

Se procurarán evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo erosivo. Para estas áreas se aconseja el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), todo ello sin perjuicio de lo establecido por la Autoridad Competente en las necesarias autorizaciones. El Uso ganadero estará condicionado a dichos objetivos.

De forma general, se respetará la cobertura arbórea en las áreas de pendiente muy fuerte (superior al 50%), y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte (superior al 30%).

Artículo 115. Protección de aguas superficiales

Las actuaciones previstas en el Plan General que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones de los cursos fluviales, lo que incluirá el respecto por las determinaciones y distancias establecidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Se buscará en todo caso el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica.

En cualquier caso toda intervención propuesta el área de actuación de los márgenes de ríos requerirá autorización previa expresa por parte de la Administración Hidráulica.

Deberá conservarse el cauce natural de las corrientes de agua, teniendo en cuenta el desagüe de las máximas avenidas previsibles y dando cumplimiento a los preceptos contenidos en la directiva Marco del Agua (DMA), preservando libre un espacio mínimo fluvial que debe integrar tanto el cauce de aguas medias y los taludes que lo conforman, con la correspondiente vegetación de ribera, como la parte de llanura de inundación que contribuye al sostenimiento de los ecosistemas fluviales, como base para el buen estado ecológico al que nos emplaza la DMA para el horizonte 2015 (Objetivos Medioambientales, Art.4 DMA).

Artículo 116. Fauna.

La instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

Se limitarán las actuaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

117. Artikulua. Paisaia integrazioa.

Udalak aireko argindar eta telefono lineen elementuen trazatu eta konfigurazioari dagokienez baldintzak ezarri ahal izango ditu, paisaian eta nekazaritza eta baso probetxamenduetan horien eragina murrizteko helburuarekin.

Paisaia zaharberritzeko jarduerak, ahal bada, tokiko espezieak eta aurretik dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dituzte, jarduera geometrikoak eragotziz eta orokorrean ertz lausotuko birpopulaketak eta landaketak eginez.

Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaian hobeto txerta daitezen. Beharrezkoa bada ezponda horiek egonkortzea, egonkortzeko teknikak «biziak» erabili behar dira (aldaxkak, egur txikiak, egurrezko bilbadurak, horma berdeak, etab.). Eustormak egin behar diren kasuetan, ahal bada elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

118. Artikulua. Lursailaren egokitzapena.

Lurzoru urbanizaezinean mota guztietako lursailen egokitzapenak, horien artean lurrekin eta obra hondakinekin, indusketa, desmuntaketa eta lur mugimenduetatik datozen lurrekin egindako betetzeak, Autonomia Erkidegoko Ingurumen Babesaren arduraduna den erakundeak baimendu behar ditu, udal lizentzia lortu baino lehen, hondakinak hondakindegian biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuan eta bere garapenean formulatutako xedapenetan ezarritako baldintzetan.

119. Artikulua. Publizitatea.

1. Debekatuta dago kartelak, euskarriak eta, oro har, «kanpoko publizitate» izeneko publizitate hesiak jartzea.

2. Debekatuta dago elementu naturalen gainean margotutako publizitatea, horiek kokapena edozein delarik ere.

7. ZAZPIGARREN TITULUA

SEKTORE IZAERAKO HAINBAT ARAU

7.1. URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA

120. Artikulua. Hirigintza oztupoak kentzea eta betetzeko derrigortasuna.

Dokumentu honen garapen gisa formulatzen diren mota guztietako plan, Xehetasun Azterlan eta urbanizazio proiektuek beren zehaztapenak Lurralde Antolaketa eta Ingurumen Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak ezarritakoaren arabera egokitu beharko dituzte hirigintza oztupoak kentzeari dagokienean, baita hori garatzen duen Erregelamendura ere. Halaber, hurrengo kapituluan ezartzen diren Gutxieneko izaera duten urbanizazio elementuen eraikuntza kalitate eta zerbitzu mailaren zehaztapenak bete beharko dituzte.

121. Artikulua. Azpiegituren bideratzeen eta zerbitzu zentroen kokapena.

Oro har, hiriko bideratze eta zerbitzu zentro guztiak lurrazpikoak izango dira hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan.

Artículo 117. Integración paisajística.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

Las actuaciones de restauración paisajística utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje preexistente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Artículo 118. Acondicionamiento del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable y entre ellos los rellenos con tierras o escombros, tierras procedentes de excavaciones, desmontes y movimiento de tierras, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el Decreto 49/2009 de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos, y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

Artículo 119. Publicidad.

1. Se prohíbe la colocación de carteles, soportes y, en general, vallas publicitarias de las denominadas «publicidad exterior».

2. Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, sea cual sea la ubicación de éstos.

7. TITULO SÉPTIMO

NORMAS DIVERSAS DE CARACTER SECTORIAL.

7.1. NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 120. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.

Los planes, Estudios de Detalle, y Proyectos de Urbanización de todo tipo que se formulen como desarrollo del presente Documento deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por el Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en lo referente a la supresión de Barreras Urbanísticas, así como el Reglamento que lo desarrolla. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones, con carácter de Mínimo, de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en el capítulo siguiente.

Artículo 121. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.

Con carácter general, todas las conducciones y centros de servicios urbanos serán subterráneos en los suelos urbanos y urbanizables.

Telekomunikazioen azpiegiturak Udal Ordenantza baten bidez arautuko dira.

122. Artikulua. *Mantentzea.*

Legez lagatako eta jasotako espazioen edo titulartasun publikoko espazioen urbanizazioa kontserbatzeko gastuak Administrazioaren kontura izango dira, eta horregatik kontribuzio bereziak ezarri ahal izango dira.

Titulartasun publikoko espazioen mantentzea, erabilera publikoko zortasunarengatik zergapetuta egon arren, partikularren kontura izango da.

Hala ere, obrak akabera edo zolaketa materialak ordezkatzeko edo aldatzea direnean, Udalak eragiketaren kostuen zati bat ordainduko du, beti ere partikularrek kalitate bereziko materialak, harriak edo antzerakoak, jartzera behartzen direnean.

Erabilera publikoko zortasuna duten espazio pribatu hauek argiztapenaren gastuak titulartasun pribatuaren kontura izango dira. Lurrazpiko lineen kasuan, artikuluko honen 2. paragrafoan jasotakoa aplikatuko da.

7.2. INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTIKO GISA KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

123. Artikulua. *Katalogatutako elementuak babesteko araubidearen formulazioa.*

Indarrean dagoen hirigintza legedian xedatutakoaren arabera formulaturik, titulu honek arrazoi artistiko, historiko, arkeologiko edo naturalistikoengatik bereziki zaindu behar diren eraikitako elementuak edo elementu naturalak babesteko neurri lotesleak zehazten ditu.

Plan Orokorraren zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, babestu beharreko ondasunen zerrenda zenbakitu bat dakarren Katalogo bat eratu da.

124. Artikulua. *Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko araubide orokorra.*

1. Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezingo da esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaile burutu, helburu gisa baliorik gabeko eranskinak edo haien izaera balio gabetzen dutenak kentzea dutenen kalterako izan gabe.

2. Dagokion udal baimena eskatu aurretik, eragindako jabe edo sustatzaileak Udalaren aurrean ezarritako zaintza helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruzko kontsulta egin ahal izango du, baita eraikuntza eta bere elementuak zaintzeko betebeharren gauzatze zehatzari buruzkoa ere.

Helburu horrekin, Udalari burutu beharreko obraren oinarriko alderdiak behar adinako zehaztasunarekin definitzen dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio.

Aipatu kontsultaren aurrean Udalak duen jarrerak ez du baztertuko dagokion lizentziari buruzko ebazpenean, agian, baldintza gehigarriak zehaztea.

Edozein kasutan, jabe edo sustatzaileak lizentzia eskaera zuzenean egin ahal izango du, baina aurkeztutako proiektua benetan baliozkoa izateko, kasua balitz, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu beharko da eta baliteke baimendu dadin eskatzen den esku-hartzea ukatzea, ez delako igorri diren txosten teknikoetan ezarritako zaintza irizpideetara egokitzen.

Las infraestructuras de telecomunicaciones se regularán por medio de una Ordenanza Municipal.

Artículo 122. *Mantenimiento.*

Los gastos de conservación de urbanización de los espacios legalmente cedidos y recepcionados o de titularidad pública, correrán por cuenta de la Administración, pudiendo imponerse por ello contribuciones especiales.

El mantenimiento de los espacios de titularidad privada aún cuando estén gravadas por servidumbre de uso público, correrá por cuenta de los particulares.

No obstante, cuando las obras consistan en la sustitución o cambio del material de terminación o solado, el Ayuntamiento correrá con parte de los costos de la operación, siempre que se obligue a los particulares a la colocación de materiales de especial calidad, piedras o similares.

Los gastos de alumbrado de estos espacios privados con servidumbre de uso público, correrán por cuenta de la titularidad privada. En el caso de los tendidos subterráneos será de aplicación lo recogido en el párrafo 2.º del presente artículo.

7.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y NATURALISTICO

Artículo 123. *Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.*

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el presente título determina las medidas vinculantes de protección de aquellos elementos construidos o naturales, que, por razones artísticas, históricas, arqueológicas o naturalísticas, deben ser especialmente preservados.

Como documento complementario de las determinaciones del Plan General, se ha formado un Catálogo que contiene una lista numerada de los bienes objeto de protección.

Artículo 124. *Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.*

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan por fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará al Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Kontsulta eta dagokion eraikuntza edo obra proiektua erakunde eskudunera –Eusko Jaurlaritzaren edo Foru Aldundia– igorriko dira, beti ere proiektatutako esku-hartzeek legez horien tutoretza eta esku-hartzearen mende dauden ondasunetan eragina dutenean.

4. Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, edozein kasutan, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako zaintza baldintzak bete beharko dituzte.

5. Euskal Kultur Ondarearen Legean ezarritako araubidearen mende dauden eraikinak edo hauen elementuren bat hondamen egoera dagoela aitortzeko bertako 36. artikuluan ezarritako araubidea eta prozedura beteko dira.

125. Artikulua. Katalogatutako eraikitako ondasun eta elementuak babesteko araubidea.

1. Izaera orokorrean, babes araubidearen ondoko modalitateak ezartzen dira:

Babes Berezia.

Babes Ertaina.

Oinarrizko Babesa.

2. Babes Berezia duten eraikinek babes maila gorena dute, eta bertan egingo diren zaharberitzeko jarduerak eta gainerrako baimendutako esku-hartzeak horien egitura eta ezaugarriak errespetatu behar dituzte, eta ezingo dute inolara ere asmatu edo diseinu berririk burutu, eraikinaren zati garrantzitsu bat galtzen denean, aparteko egoeretan eta administrazio eskudunak ezarritako baldintzetan izan ezik.

Era berezian babestutako ondasunak erabat edo hein batean eraisteko baimena soilik Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan eta sailkatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri egoeraren deklarazioari buruzko eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharreko buruzkoa den eta aurretik aipatutako aginduak garatzen dituen azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuan xedatutakoaren arabera eman ahal izango da.

Eraikin hauetan eraginen bat duten obra edo esku-hartze guztietan, konfigurazio bolumentrikoa eta lerroakadura mantendu beharko dira.

Eraikin hauek izan dezaketen erabilerak beren kontserbazioa bermatu beharko du eta, horrez gain, ez dira inoiz Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen III. Tituluko zehaztapenen aurkakoak izango.

Eraikin hauetan horiek baliozko bihurtzeko eta kontserbatzeko eraikuntza esku-hartzeak baimenduko dira eta horretarako ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduerak babes-tuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan zaharberitze zientifikorako ezarritako obrak burutzea baimenduko da.

3. Babes Ertaineko ondasunak erabat edo hein batean eraisteko baimena soilik Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 36. artikuluan eta sailkatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri egoeraren deklarazioari buruzko eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharreko buruzkoa den eta aurretik aipatutako aginduak garatzen dituen azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuan xedatutakoaren arabera eman ahal izango da.

Eraikin hauetan eraginen bat duten obra edo esku-hartze guztietan, konfigurazio bolumentrikoa eta lerroakadura mantendu beharko dira.

3. Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes –Gobierno Vasco o Diputación Foral–, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplir en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el 36 del mismo.

Artículo 125. Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.

1. Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección siguientes:

Protección especial.

Protección media.

Protección básica.

2. Los edificios sometidos a protección especial son objeto de nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración, así como las demás intervenciones autorizadas, que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño, salvo en los casos de pérdida de una parte significativa de la edificación, excepcionalmente y en las condiciones establecidas por la Administración competente.

El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

3. El derribo total o parcial de los bienes de protección media sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, Patrimonio Cultural Vasco y en el Decreto 306/1998, de 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos que desarrolla el precepto legal previamente reseñado.

En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

Eraikin hauek izan dezaketen erabilerak beren kontserbazioa bermatu beharko du eta, horrez gain, ez dira inoiz Euskal Kultura Ondarearen uztailearen 3ko 7/1990 Legearen III. Tituluko zehaztapenen aurkakoak izango.

Eraikin hauetan beren funtzionaltasuna kontserbatzeko eta ziurtatzeko eraikuntza esku-hartzeak baimenduko dira, beren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatu beharko dituzten obrak gauzatuz. Babes Bereziko erregimenean baimendutakoez gainera, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak kontserbatzeko zaharberritzearen A eta B mailetan ezartzen dituen obrak egin ahal izango dira, eraikuntzen kontserbazio egoeraren arabera.

Zaharberritze zientifikoaren eta A eta B mailako zaharberritze kontserbatzailearen eraikuntza esku-hartzeak (I. Eranskina) baimentzen dira.

Eranskin degradatzaileak edo duela gutxiko edozein obra mota kenduko dira, ez badute interesik edo eraikuntzaren jatorrizko ezaugarrien aurkakoak badira.

4. Oinarrizko babesa duten eraikinetan kontserbazio eta apaindura, finkatze eta berriztatze jarduerak baimenduko dira.

126. Artikulua. Interes arkeologikodun elementu eta guneak babesteko araubidea.

Interes arkeologikodun elementu eta guneen kategoriak, baita horien gaineko esku-hartzeen araubidea ere, Euskal Kultura Ondarearen Legeko 48. artikuluan ezarritakoaren arabera daude araututa eta dagozkion ekintzek horren xedapenak bete beharko dituzte.

Udalak, edozein kasutan, lizentzien emakida Foru Aldundiari emango dio eta honek, egoki irizten bada, aipatu Legeak xedatutakoaren arabera, obren aurretik azterketa arkeologikoa- ren neurriak hartzea edo obren kontrol arkeologikoa eskatu ahal izango du.

El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y al aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las permitidas en el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las construcciones.

Se permiten las intervenciones constructivas de Restauración Científica y Restauración Conservadora de Categoría A y Categoría B, (Anexo I).

Se eliminan los añadidos degradantes o cualquier tipo de obra de época reciente que no revista interés o contraste negativamente con las características originarias de la construcción.

4. En los edificios sometidos a protección básica se permitirán actuaciones de conservación y ornato; consolidación y reforma.


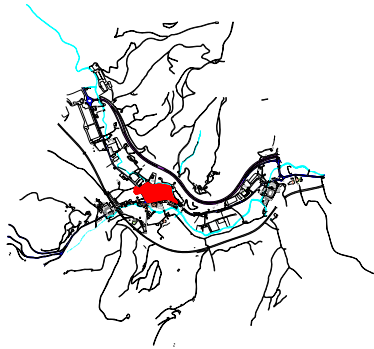
Artículo 126. Régimen de protección de los elementos y zonas de presunción arqueológica.

Tanto las categorías de elementos y zonas de presunción arqueológica, como el Régimen de las intervenciones sobre las mismas quedan regulados según lo dispuesto en el 49 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, a cuyas disposiciones quedarán en tal caso sujetas las acciones correspondientes.

El Ayuntamiento, en todo caso, dará traslado de la concesión de las licencias a la Diputación Foral, la cual, si se considera oportuno, con arreglo a lo dispuesto por la Ley citada, podrá exigir la adopción de medidas de prospección arqueológica previa o control arqueológico de las obras.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		1.- "ERDIALDEA"			
DATU OROKORRAK					
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	47.662 m2.		
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	39.964 m2.		
					
ZONAKATZE GLOBALA					
SISTEMA OROKORRAK					
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.			
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	2.464 m2.			
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	3.508 m2.			
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	1.726 m2.			
BIZITOKI GUNEA	A-1	39.964 m2.			
AZALERA GUZTIRA		47.662 m2.			
AREA	ERAGINDAKO AZALERA		ETXEBIZITZA KOP.		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
HIRIGUNE HISTORIKOA	GUZTIRA 13.651 m2.	FINKAPENA	69	0	69
ELIZALDE HEGOALDEA	GUZTIRA 9.111 m2.	FINKAPENA	144	0	144
ELIZALDE IPARRALDEA	GUZTIRA 12.660 m2.	FINKAPENA	30	0	30
AZURMENDI	GUZTIRA 7.447 m2.	FINKAPENA	28	6	34
BESTE ESPAZIO BATZUK	GUZTIRA 4.793 m2.	FINKAPENA	14	0	14
GUZTIRA	47.662 m2.		285	6	291
DENT SITATEA SATURAZIO UNEAN AZALERA GARBIAREN GAINEAN				72.82	Etxeb/Ha
EKIPAMENDUAK	PARTZELA M2	OKUP. OIN. M2	ERAIKUNTZA M2.	% 30 HANDITZEA M2	
ADMINISTRATIBOA	405	197	591	768	
SOZIO-KULTURALA	507	243	486	632	
ERLIJIOSOA	815	815	815	815	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUA.

A.D. 1 EREMUA: HIRI LURZORU FINKATUGABEA
JARDUERA MOTA: Zuzkidura jarduera.

Finkatutako area bat da, udalerrriaren erdialdea osatzen duena.

Sei etxebizitzako eraikuntza bat egiteke dago, Azurmendi Areari dagokiona. Horrek onartuta dagoen Xehetasun Azterlana dauka. Eraikuntzaren ezaugarriek ondoko parametroak hartuko dituzte kontuan:

Eraikigarritasuna: 920m²

Oin okupazioa: 200m²

Sekzioa: Sotoa + Beheko oina + 3 Oin altu, edo kasua balitz, Erdisotoa eta lau oin altu.

Etxebizitza kopurua: 6.

Eraikuntza honek hotel erabilera izatea ahalbidetzen da, eraikigarritasuna eta gehieneko sekzioa mantenduz.

San Andres kalearen eta Zumalakarregi kalearen, antzinako GI-2632 errepidea, egitura aldatzea aztertuko da, hiri izaera emanez, egun duen errepide izaeraren kalterako eta 2, 3 eta 7. areekin oinezko lotura erraztuz, funtzionamendu unitate bat osatuz. Bide eta bidegurutzeen trazatuak erregularizatzen dira, baita azaleko aparkalekuen zehaztapena ere. Bidegorriaren trazatua osatzen da.

Ekipamendu administratibo eta sozio-kulturaletarako probetxamenduen % 30eko gehikuntza onartzen da.

Egungo probetxamenduen mantentzearen barruan, oineko altuera edo okupazioa aldatzea aztertu ahalko da, egungo eraikuntzak ordezkatzeko edo eraikitzeke dagoen eraikuntzen eragiketetan, horiek espazio publikoen antolamendua hobetzea baldin badakarte. Horiek Xehetasun Azterlanen edo Hiria Antolatze Plan Orokorren bidez ebatziko lirateke. Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehenasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.


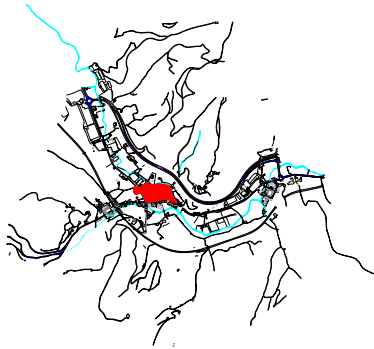
Kutsatutako lurzorua: Eragindako guneeetan lurra mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Area akustiko mota:

A. 1. Nagusiki bizitoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden urbanizatutako areak). Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak	Zarata mailak			
	Ld	Le	Ln	
A. Bizitoki erabilera	A.1. Urbanizatutako areak	65	65	55



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA				1.- "ERDIALDEA"			
DATOS GENERALES							
CLASIFICACION	SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL		47.662 m2.		
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL		SUPERFICIE NETA		39.964 m2.		
							
ZONIFICACION GLOBAL							
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	2.464 m2.					
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	3.508 m2.					
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	1.726 m2.					
ZONA RESIDENCIAL	A-1	39.964 m2.					
SUPERFICIE TOTAL		47.662 m2.					
AREA		SUPERFICIE AFECTADA			Nº DE VIVIENDAS		
		TOTAL	13.651	m2.	ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
CENTRO HISTORICO		TOTAL	13.651	m2.	69	0	69
ELIZALDE SUR		TOTAL	9.111	m2.	144	0	144
ELIZALDE NORTE		TOTAL	12.660	m2.	30	0	30
AZURMENDI		TOTAL	7.447	m2.	28	6	34
OTROS ESPACIOS		TOTAL	4.793	m2.	14	0	14
TOTAL			47.662	m2.	285	6	291
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACIÓN SOBRE SUPERFICIE NETA						72.82	Viv/Ha
EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.	AMPLIACION 30% M2.			
ADMINISTRATIVO	405	197	591	768			
SOCIO-CULTURAL	507	243	486	632			
RELIGIOSO	815	815	815	815			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

AMBITO A.D. 1: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Dotación.

Se trata de un área consolidada, que conforma el centro del municipio.

Falta por realizar una edificación de seis viviendas, correspondiente la antigua Area Azurmendi, que cuenta con Estudio de Detalle aprobado.

Las características de la edificación responderán a los siguientes parámetros:

Edificabilidad: 920m²

Ocupación en planta: 200m²

Sección: Sótano + Planta baja + 3 Plantas altas, o en su caso Semisótano y cuatro plantas altas.

Nº de viviendas: 6.

Opcionalmente se permite que esta edificación tenga uso hotelero, manteniéndose la edificabilidad y la sección máxima.

Se estudiará la modificación estructural de San Andres kalea y Zumalakarregi kalea, antigua carretera Gi-2632, dándole carácter urbano, en detrimento de su actual carácter de carretera y facilitando su conexión peatonal con las áreas 2, 3 y 7 de forma que se conforme una unidad de funcionamiento. Se regularizan los trazados de los viales y cruces, así como la determinación de los aparcamientos en superficie.

Se completa el trazado del bidegorri.

Se admite un aumento de los aprovechamientos del 30% para los equipamientos administrativos y socio-culturales.

Dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones o de la edificación que falta por construir, que supongan una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

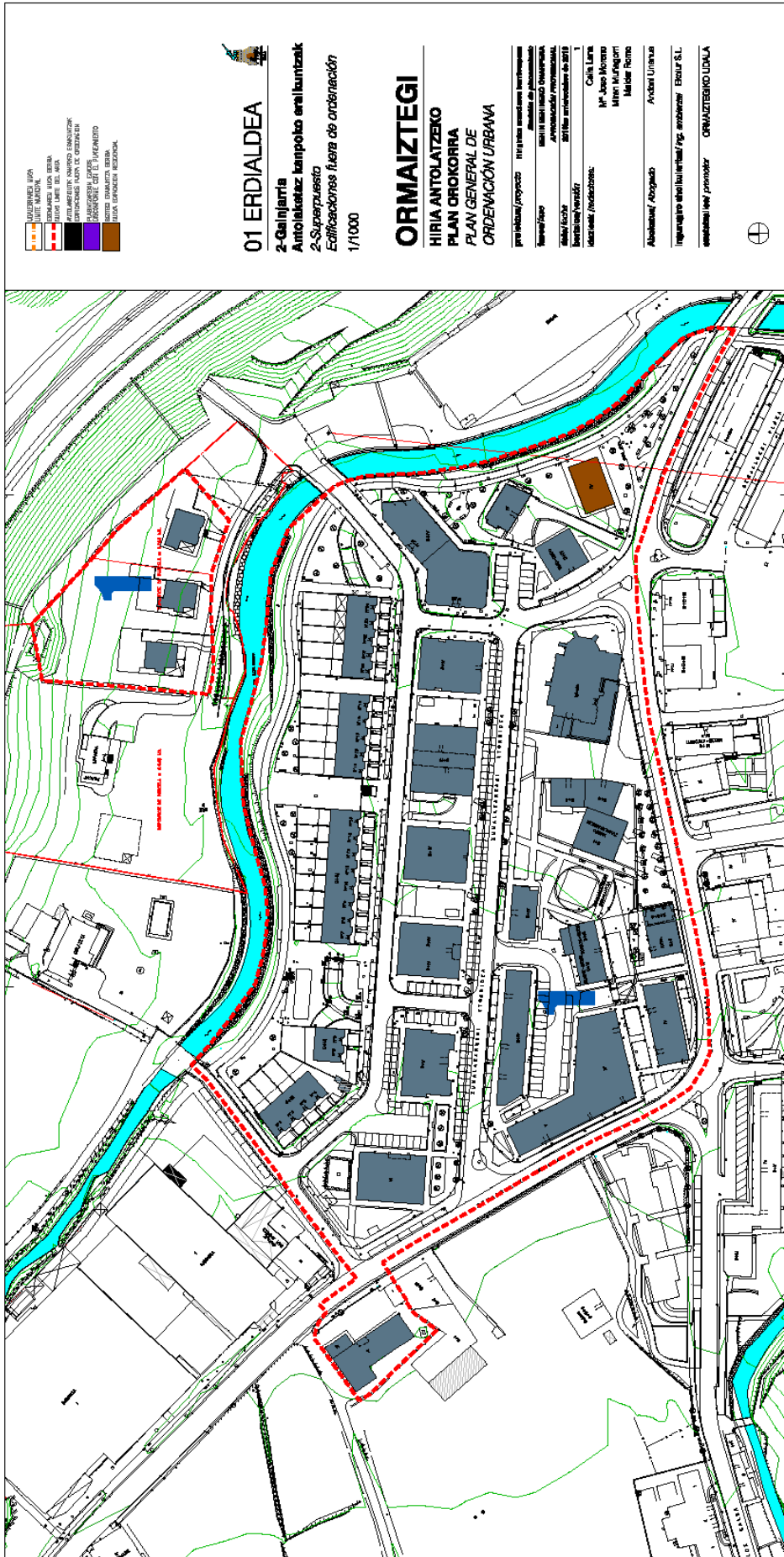
Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

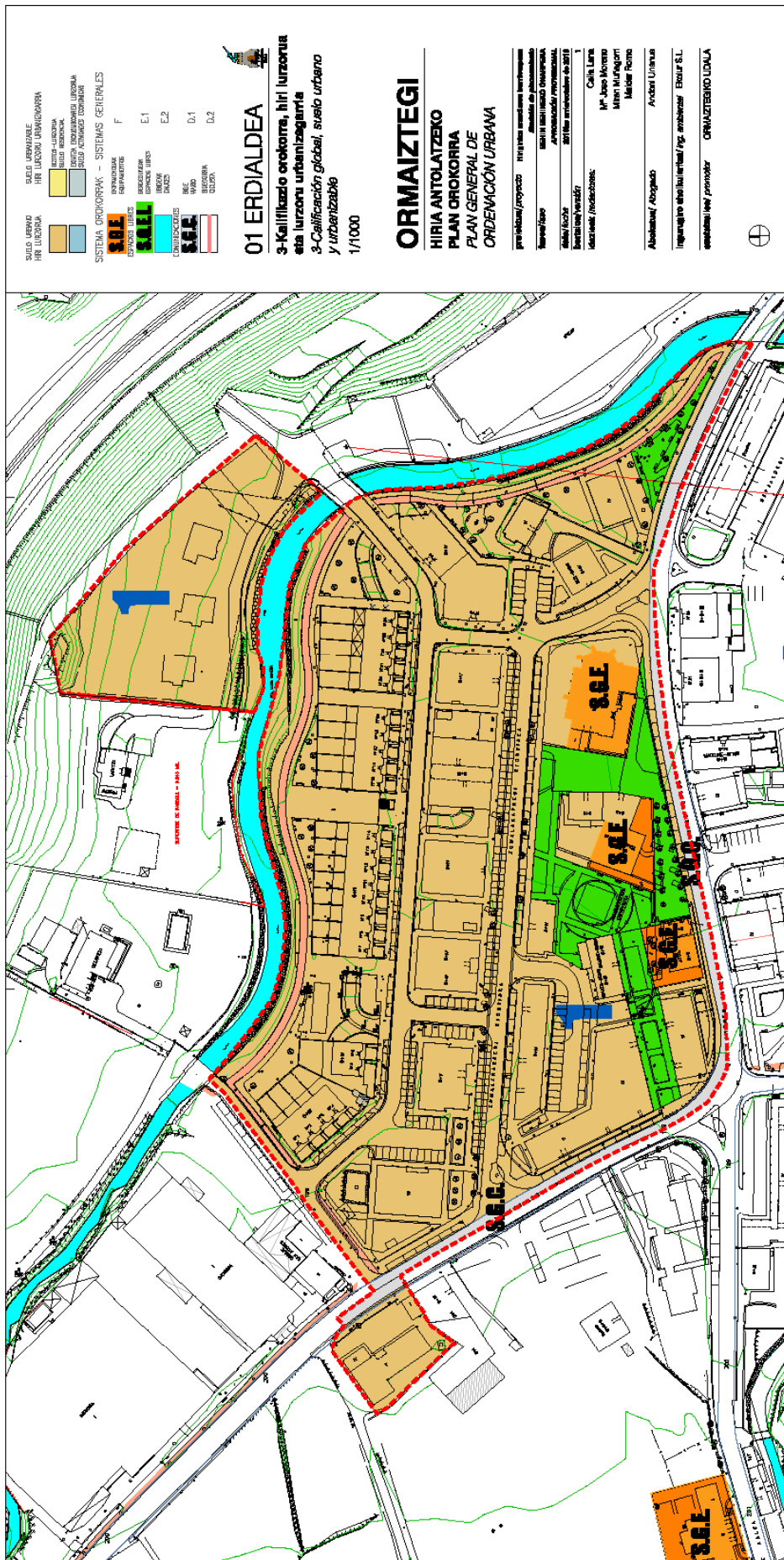
Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55







01 ERDIALDEA

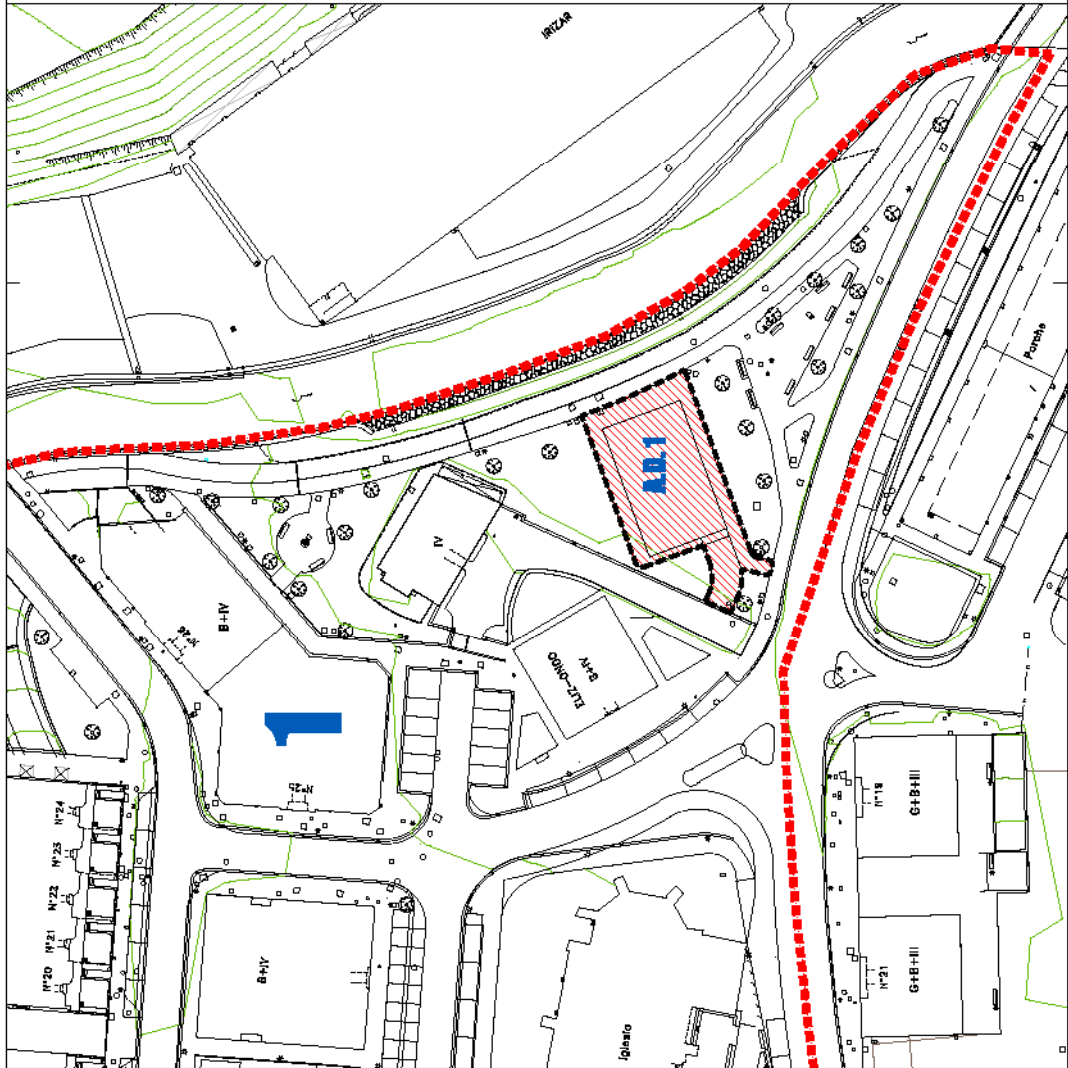
5-Condiciona de ejecución urbanística
6-Hirigintza egokitzea baldintzak
1/500

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

prebitalak/proyecto: Hirigintza egokitzea baldintzak
amodio de urbanizazioa
Tasun/uso: Hiria antolatzearen proiektua
data/fecha: 2011ko martxoaren 16/16
Bertalena/versión: 1
Iturria/autoritateak: Cella Laria
M^o Juan Mari
Miren Munguerra
Maitane Romo

Abelentzu/Abogado: Ardoi Urrius
Ingeniaria/arkitektoa/Ing. arkitetkoak: Erata S.L.
erabiltzaile/autoritate: ORMAIZTEGIKO UDALA



GEHEGURI TERRIKOLAURA
 ALIBAZOEN IZAPIA
 ORDENAZIOAREN GUTURDORRENO SOSTRA
 E-184.00
 PASANTE DEDITATIBA DE LA ORDENADORA



01 ERDIALDEA

6-Alineacione y rasantes
6-Lerrokatuak eta sarrak
 1/500

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA**

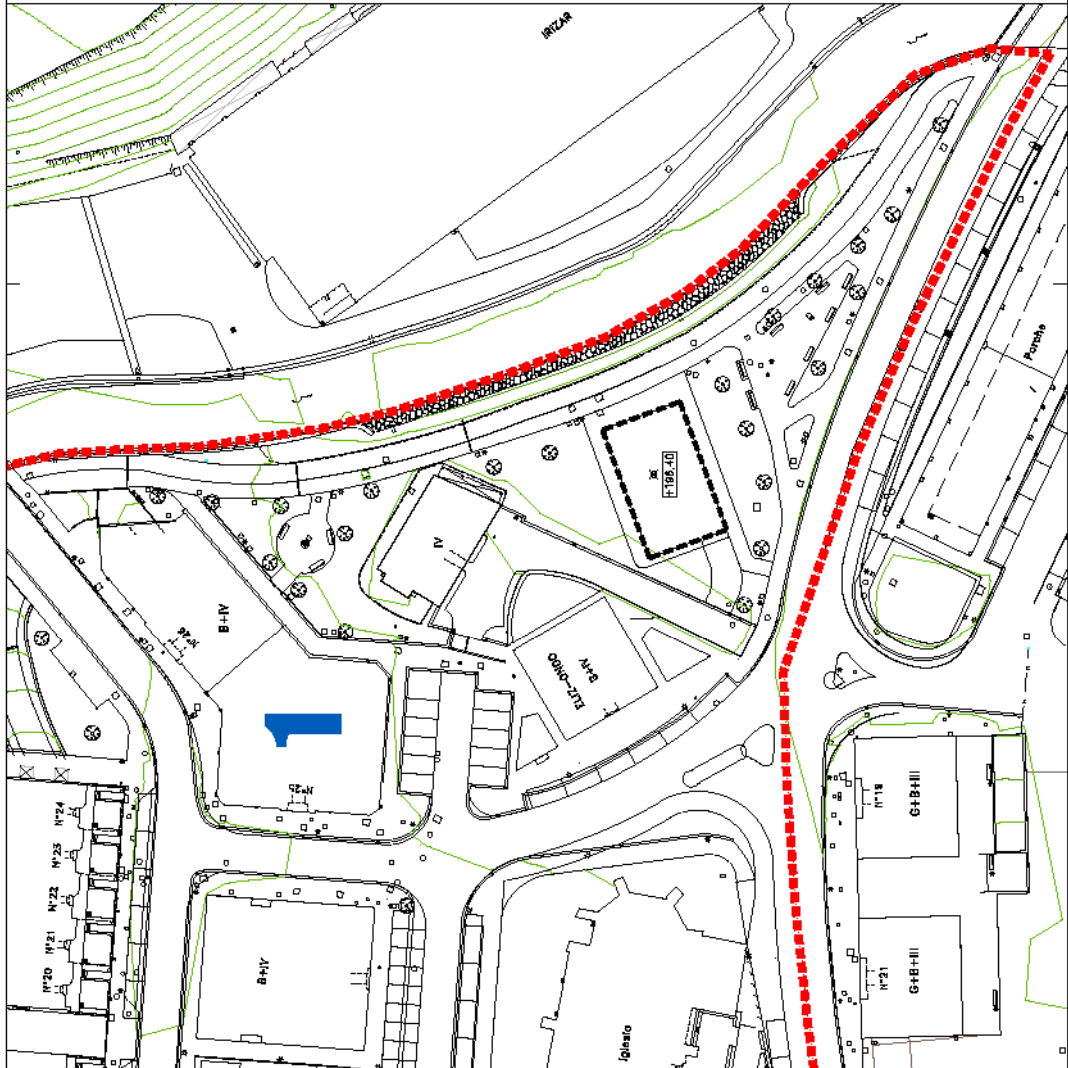
proiektatzaile/proiektatzailea: HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 proiektatzaile/autoritate: HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 data/fecha: 2011ko martxoaren 15
 eskala/escala: 1/500

lugarra/ubicaciona: Cella Laria, 1
 H.º Jose Hornoa, 1
 Iruñe (Nafarroa Garaia)

Abelentzu/Abogado: Andoni Urzua

Ingeñuriaz arduratzen duenaren izena/Ingeniero de Edificación: Eitur S.L.


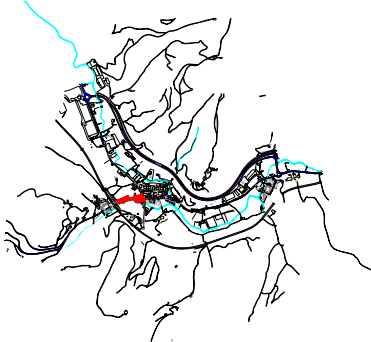
inbentarioa/registroa: ORMAIZTEGI LIDUA







PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		2.- "GABIRIALDE"		
DATU OROKORRAK				
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	18.419 m2.	
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	14.163 m2.	
				
ZONAKATZE GLOBALA				
SISTEMA OROKORRAK				
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.		
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	3.061 m2.		
E SPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.		
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	1.195 m2.		
BIZITOKI GUNEA	A-1	14.163 m2.		
AZALERA GUZTIRA		18.419 m2.		
AREA	ERAGINDAKO AZALERA		ETXEBIZITZA KOP.	
			EGUN HAZKUNTZA GUZTIRA	
GABIRIALDE	GUZTIRA 11.486 m2.	FINKAPENA	76 0 76	
MONSEÑOR IRIZAR	GUZTIRA 6.933 m2.	FINKAPENA	28 0 28	
GUZTIRA	18.419 m2.		104 0 104	
DENT SITATEA SATURAZIO UNEAN AZALERA GARBIAREN GAINEAN			73,43 Etxeb/Ha	
EKIPAMENDUAK	PARTZELA M2.	OKUP. OIN. M2.	ERAIKUNTZA M2.	% 30 HANDITZEA M2.
SOZIO-KULTURALA	1.195	426	694	902



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUA.

1. arearako adierazi dugun bezala, egungo zeharbideen errepide izaera aldatuko da, hiri itxura handiagoa emanez eta bideen bi aldeen artean oinezko lotura erraztuz.

Espaloi, aparkaleku eta ibaiertzeko tratamenduetarako espazio publikoan berrantolatzen dira.

Egungo probetxamenduen mantentzearen barruan, oineko altuera edo okupazioa aldatzea aztertu ahalko da, egungo eraikuntzak ordezkatzeko eraikuntzen eragiketetan, horiek espazio publikoaren antolamendua hobetzea baldin badakarte. Horiek Xehetasun Azterlanen edo Hiria Antolatze Plan Orokorren bidez ebatziko lirateke. Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehenetsuneko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

Monseñor Irizar Etorbidearen jarraipena den zubia handitzea proposatzen da, baita kale horren zabaleraren erregularizazioa ere, Tokieder inguruan.

Kutsatutako lurzorua: Eragindako guneeetan lurra mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.


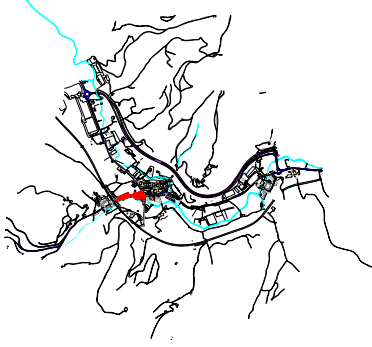
Area akustiko mota:

A. 1. Nagusiki bizitoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden urbanizatutako areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
A. Bizitoki erabilera	A.1. Urbanizatutako areak	65	65	55



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA				2.- "GABIRIALDE"			
DATOS GENERALES							
CLASIFICACION		SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL		18.419 m2.	
CALIFICACION		RESIDENCIAL		SUPERFICIE NETA		14.163 m2.	
							
ZONIFICACION GLOBAL							
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CAUCES		E-2	0 m2.				
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES		D	3.061 m2.				
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		E-1	0 m2.				
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS		F	1.195 m2.				
ZONA RESIDENCIAL		A-1	14.163 m2.				
SUPERFICIE TOTAL			18.419 m2.				
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS			
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	
GABIRIALDE		TOTAL	11.486 m2.	CONSOLIDACION	76	0	76
MONSEÑOR IRIZAR		TOTAL	6.933 m2.	CONSOLIDACION	28	0	28
TOTAL			18.419 m2.		104	0	104
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACIÓN SOBRE SUPERFICIE NETA						73,43 Viv/Ha	
EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.	AMPLIACION 30% M2.			
SOCIO-CULTURAL	1.195	426	694	902			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Al igual que apuntamos para el área 1, se modificará el carácter de carretera de las actuales travesías, dándoles un aspecto más urbano y facilitando las conexiones peatonales entre ambos lados de los viales.

Se reordenan los espacios públicos de aceras, aparcamientos y tratamiento de borde de río.

Dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que supongan una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Se propone la ampliación del puente continuación de Monseñor Irizar Etorbidea y la regularización de la anchura de dicha calle a la altura de Tokieder.

Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

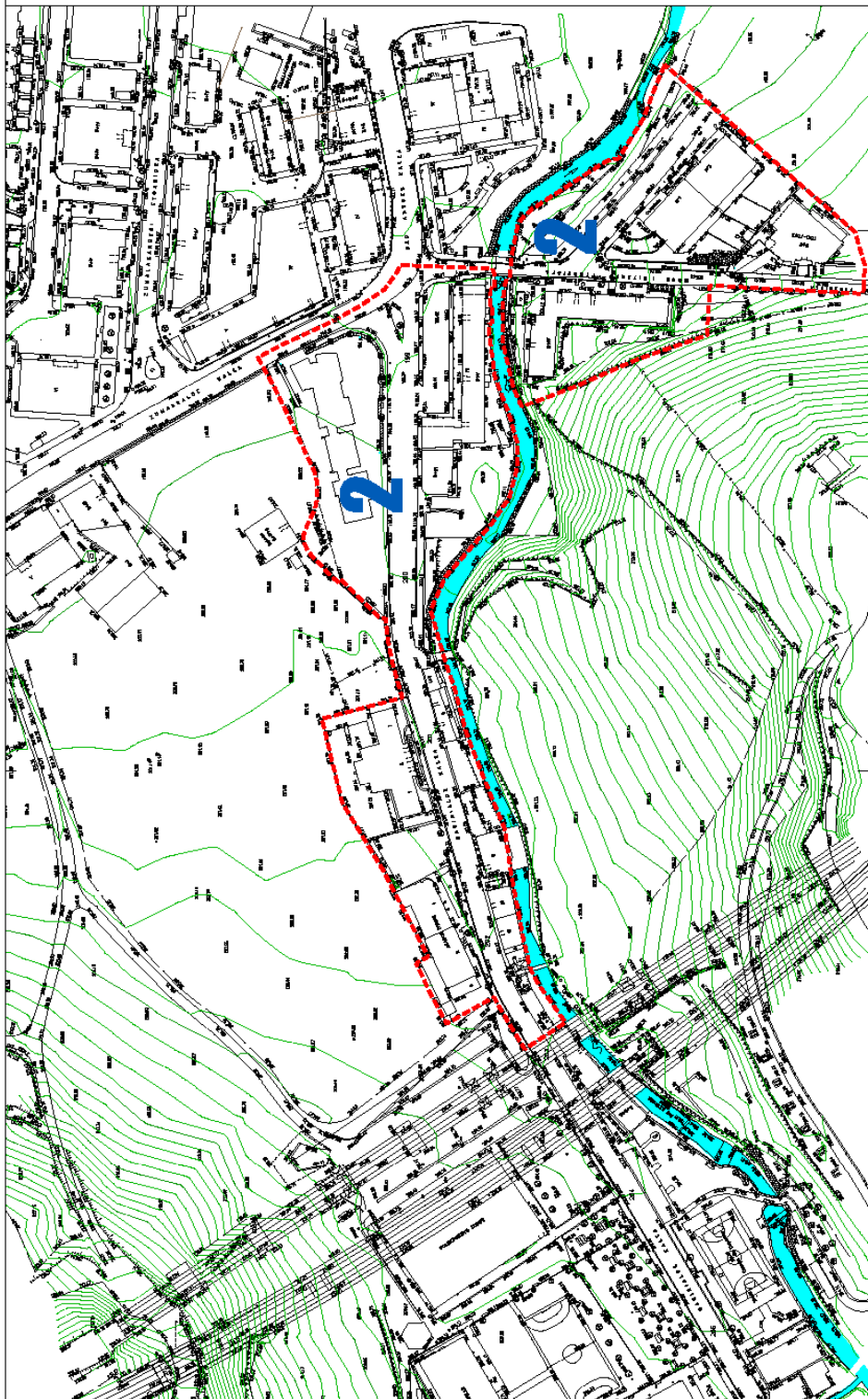


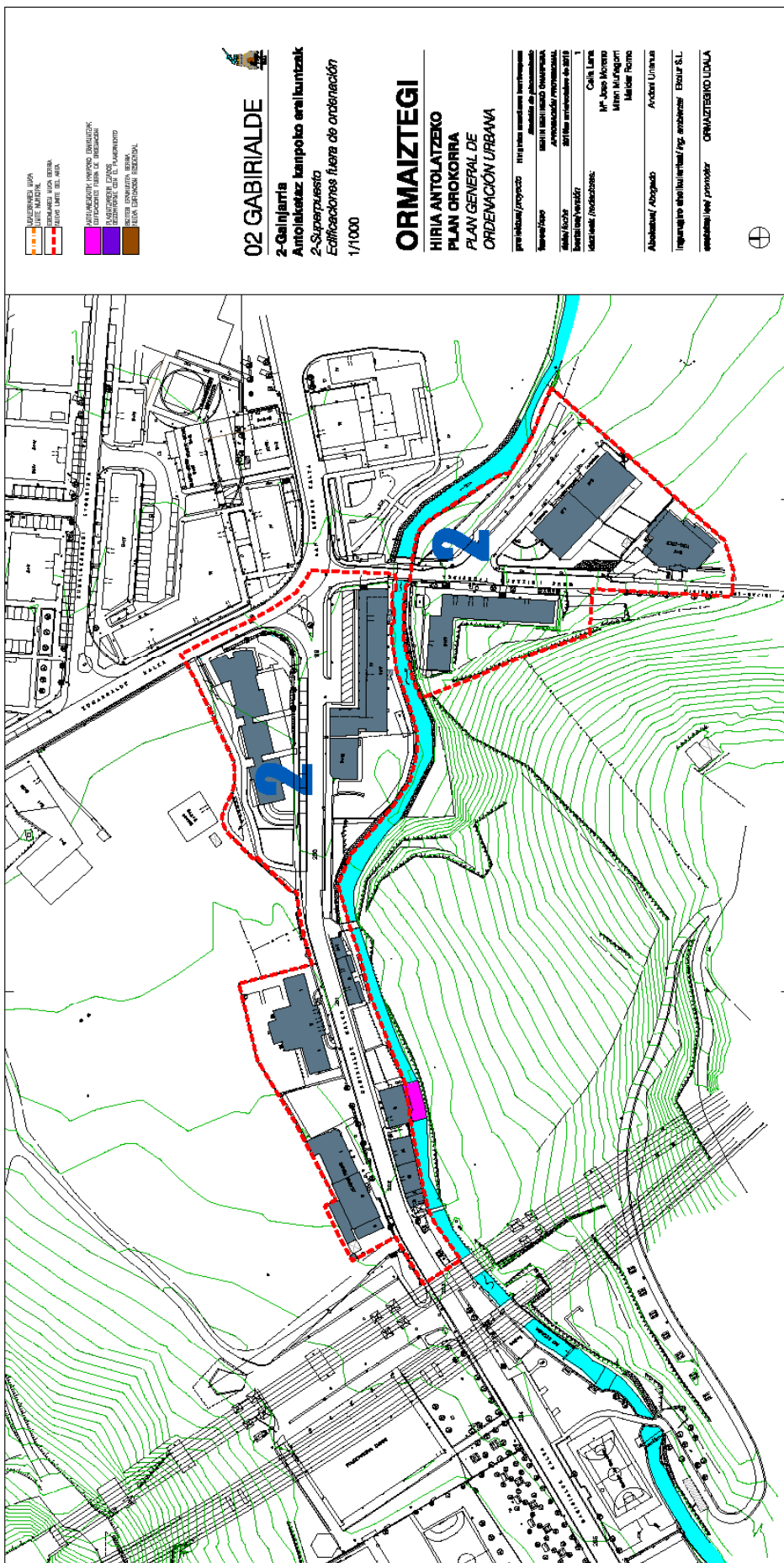
HIRIAREN URSUA
 HIRIAREN URSUA
 HIRIAREN URSUA

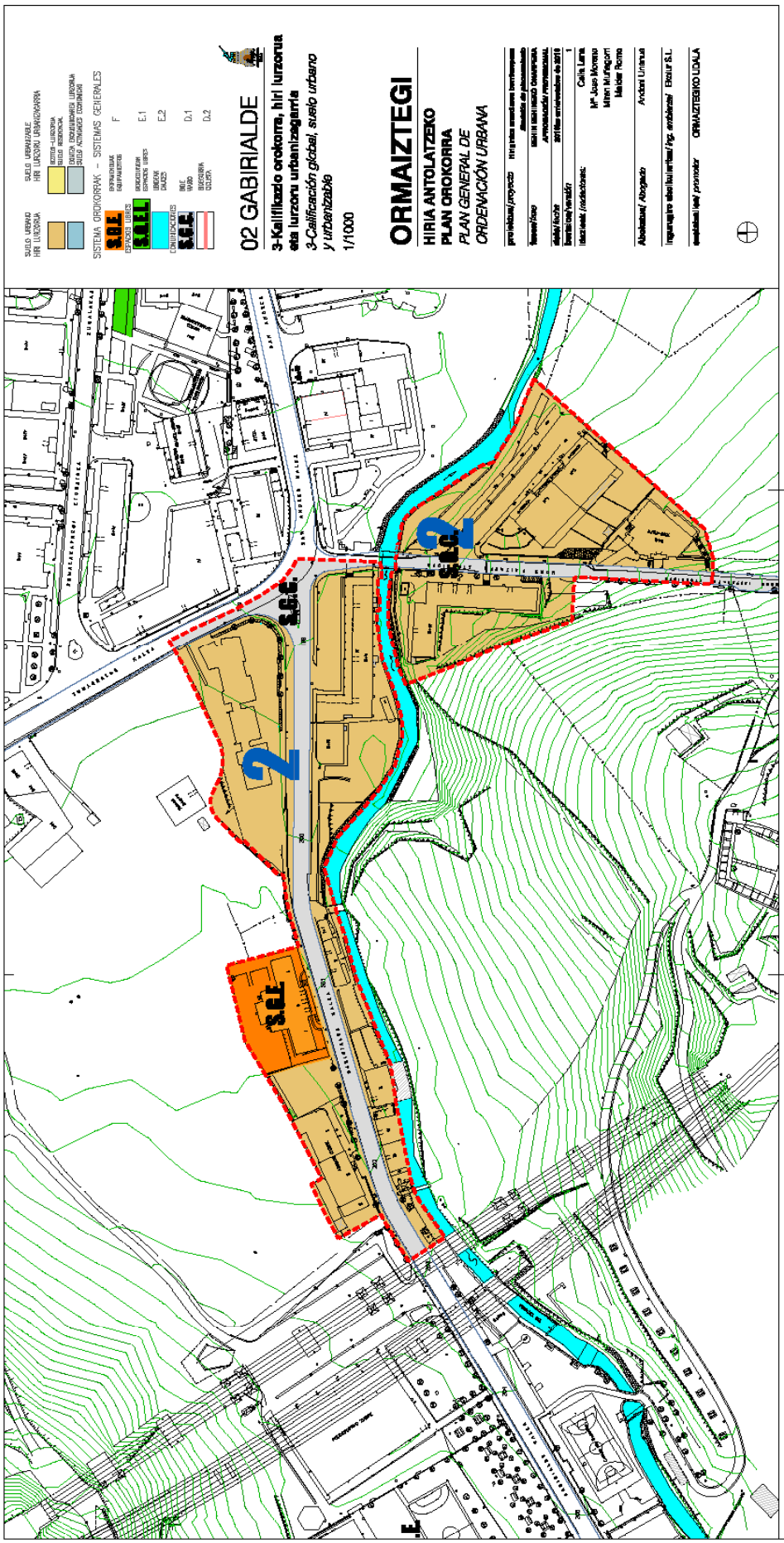
02 GABIRIALDE
 1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000

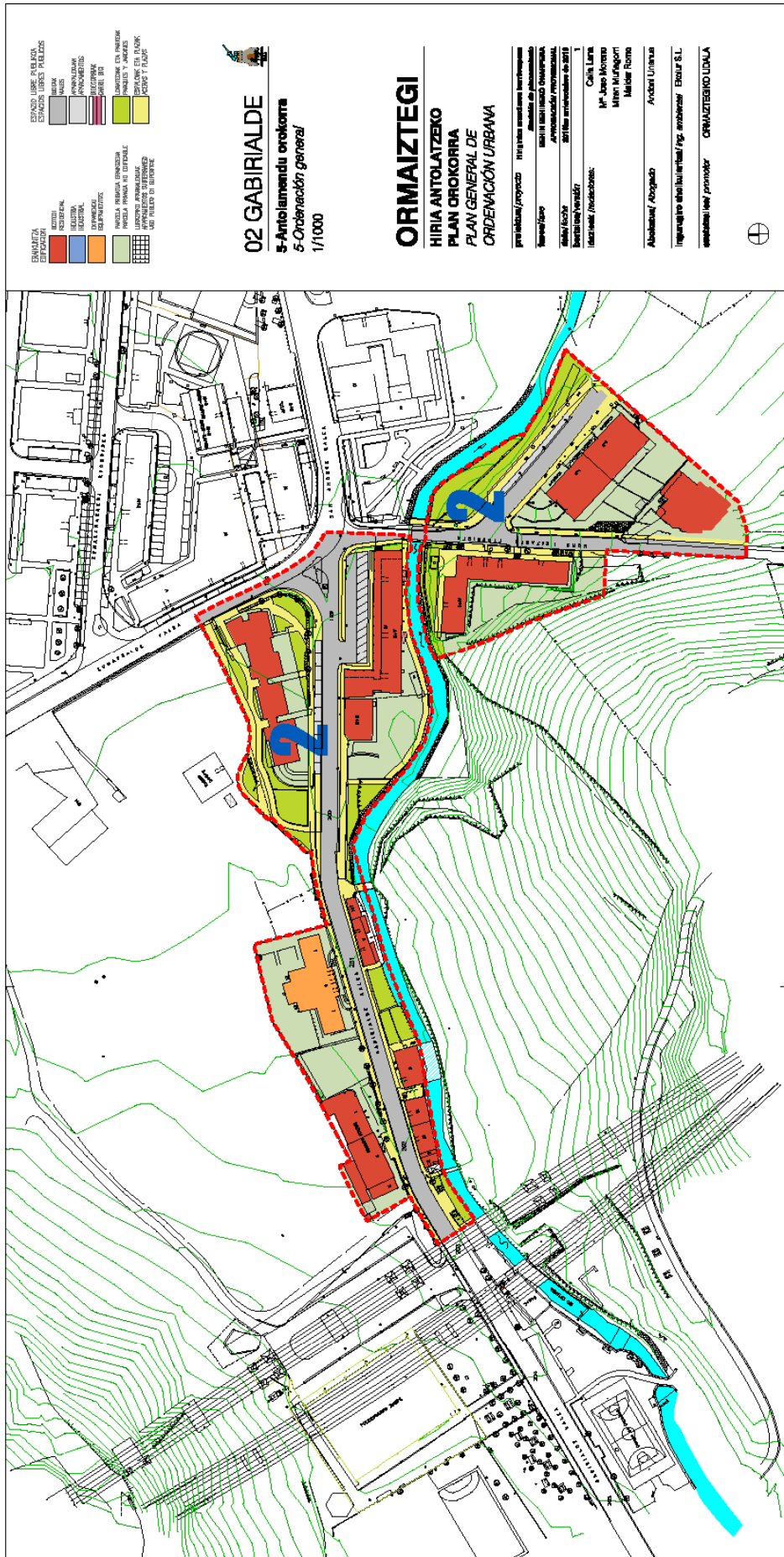
ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA

proiektuaren/propieztaren izena: HIRIAREN URSUA
 proiektuaren/propieztaren egilea: HIRIAREN URSUA
 proiektuaren/propieztaren data: 2011ko martxoaren 28a
 proiektuaren/propieztaren eskatzailea: HIRIAREN URSUA
 proiektuaren/propieztaren oniritziaren data: 2011ko martxoaren 28a
 proiektuaren/propieztaren oniritziaren lekua: HIRIAREN URSUA
 proiektuaren/propieztaren oniritziaren modua: HIRIAREN URSUA
 proiektuaren/propieztaren oniritziaren eremua: HIRIAREN URSUA
 proiektuaren/propieztaren oniritziaren eremua: HIRIAREN URSUA




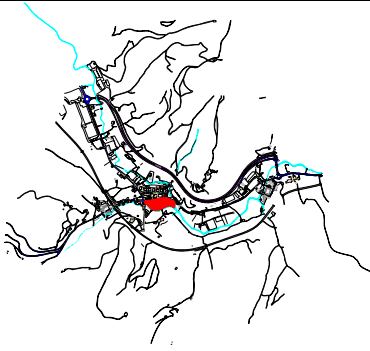








PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		3.- "MUXIKA"			
DATU OROKORRAK					
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	21.192 m2.		
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	20.142 m2		
					
ZONAKATZE GLOBALA					
SISTEMA OROKORRA					
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.			
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	1.050 m2.			
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.			
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.			
BIZITOKI GUNEA	A-1	20.142 m2.			
AZALERA GUZTIRA		21.192 m2.			
AREA	ERAGINDAKO AZALERA		ETXEBIZITZA KOP.		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
SAN ANDRES	PARTZIALA 21.192 m2.	FINKAPENA BIRSORTZEA	98	65	163
GUZTIRA	21.192 m2.		98	65	163
DENTITSATEA SATURAZIO UNEAN AZALERA GARBIAREN GAINEAN				80,93 Etxeb/Ha	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Area honetarako programatutako helburuak, egungo bizitoki izaeraren eraikigarritasuna finkatzean eta aurreikusitako garapenak osatzean oinarritzen dira, hegoaldeko gunerako. Garapen horien ondokoak dira: hiru etxebizitza bloke eraikitzea eta Eztanda errekararen ertzeko gunearen urbanizazioa, ezkerreko ertzean, eta erdian laugarren bloke berri bat; azken honek etxabeak libre izango ditu, sarbideak izan ezik. Plaza espazio zabal bat osatzen da azokarako eta kanpoan egiteko beste jarduera batzuetarako.

Bide, espalo eta aparkalekuen espazioak berrantolatzen dira.

Eztanda errekararen gaineko egungo zubia aldatu eta handitzen da.

Kutsatutako lurzorua: Otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehaztutakoa bete behar da derrigorrez.

Area akustiko mota:

A. 1. Nagusiki bizitoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden urbanizatutako areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
A. Bizitoki erabilera	A.1. Urbanizatutako areak	65	65	55

A. 3-1 AZALERA : 9.132m2 HIRI LURZORU FINKATUA

Egungo eraikinak finkatzen dira

Egungo eraikigarritasunak mantentzearen barruan, egungo eraikuntzen oinako altuera edo okupazioa aldatzea aztertu ahal da, horrek espazio publikoaren antolamendua hobetzea baldin badakar. Hori Xehetasun Azterlan edo Hiria Antolatze Plan Orokor baten bidez ebatziko litzateke. Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu behar da lehenetsuneko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

A. 3-2 AZALERA 11.010m2 HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.

Guztira, etxebizitzaren 7.560m2-ko eraikigarritasuna zehazten da. Grafiatutako antolamendua orientazio moduan egin da. Bizitoki partzelaren tipologia A-1 da.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Plan Berezi bat, Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko da, bidezkoa denaren arabera, edo, kasua balitz, bere garaian egindako Birpartzelazioaren egokitzapena.

▪ **Jarduera sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete behar da.

Arearen sustazailen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Behar bezala urbanizatuta lagako da Areari atxikitako zubi berria.

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Baimentzen den sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 7.560 m2-koa da.

Sotoko beste oin bat eraikitzea baimentzen da, partzela pribatuaren lerroa gainditu gabe. Horrek, gutxi gorabehera, oin bakoitzean 2.000 m2 ematen ditu (4.000 m2 soto eta erdisotoen artean).

Bizitoki eraikuntzaren oinako gehieneko okupazioa 1.296 m2-koa izango da. (432 m2-ko hiru bloketan), eta horri laugarren blokeari dagozkion karrerapearen 324 m2-ak gehitu behar zaizkio, plaza espazioan dagoena.

Eztanda errekararen ertzeko blokeetarako sekzioa: Erdisotoa + 4 + EO (Estalkipeko Oina). (Sotoa aukerazkoa). Hegalaren gehieneko altuera 13,50 m. (12,00 m. erdisotoa zenbatu gabe). Etxebizitza kopurua: 18.

Plazaren blokerako sekzioa: sotoa + BO + 3 + EO (Estalkipeko Oina). (2. sotoa aukerazkoa). Hegalaren gehieneko altuera 12,50 m. Etxebizitza kopurua: 11.

Gehieneko hegalkinak 1,00 m-an finkatzen dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, BOean izan ezik. Hegalkin itxien portzentajea ez da % 50 baino handiagoa izango.

Estalkiaren gehieneko malda % 35ekoa izango da, lau isurkikoa. EOean terrazak onartzen dira, baina horietatik ez da elementurik irten behar estalkiaren maldaren lerrotik.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Hegalek gehienez 1,50 m-ko hegalkina izango dute, fatxada ixten denetik zenbatuta.

▪ **Erabilera baldintzak:**

Soto edo erdisotoko oinak, soil-soilik, ibilgailu arinak gordetzeko, trasteleku gisa edo eraikinaren zerbitzu eta instalazio komunitararako erabiliko dira. Beheko oinak atari, instalazio gela komun, bulego, saltoki edo ekipamenduetarako erabil daitezke. Pisuen oinak etxebizitza, bulego edo ekipamenduetarako erabiliko dira. Estalkipeko oinak etxebizitza gisa erabili ahalko dira, baita trasteleku gisa edo blokearen berezko instalazio komun zerbitzuetarako ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Plan Berezia: Plan Orokorra onartzen denetik urtebete.

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 2 urte.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Kutsatutako lurzorua

Kutsatutako lurzorua: Eragindako guneetan lurra mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Gunearen Azterlan Hidrologiko-Hidrauliko bat idatzi beharko da, proposatutako antolamendua Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko (apirilaren 11ko 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua) 9. artikuluan xedatutakoarekin bat datorrela justifikatzen duena. **E.A.** 3.2 Muxika Hiri Lurzoru Finkatugabearen eremuan lehentasunezko fluxuaren gunea zehaztu beharko da. Gainera, azterlanean, halaber, Santa Luzia errekaaren ubidea ere jaso beharko da, aipatu eremurako horretatik erator litezkeen uholde arriskuen ondoriozko eraginak zehazteko xedarekin. Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa. Hori, kasu guztietan, bere ondorioak egiaztatzea ahalbidetzen duen formatu egokian igorri beharko da.

Kasu guztietan, garapen plangintzak eraikuntzekiko 10 m-ko gutxieneko erretiroa errespetatu beharko du bideratze lerroa zehaztuta duten tartetan eta 12 m-koa, lerro hori zehaztuta ez dutenetan.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:


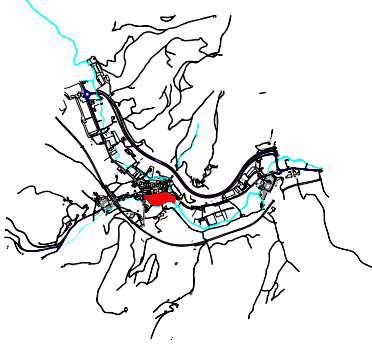
- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Eztanda errekaaren ezkerrean ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.
- Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA				3.- "MUXIKA"			
DATOS GENERALES							
CLASIFICACION	SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL		21.192 m2.		
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL		SUPERFICIE NETA		20.142 m2		
							
ZONIFICACION GLOBAL							
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.050 m2.					
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.					
ZONA RESIDENCIAL	A-1	20.142 m2.					
SUPERFICIE TOTAL		21.192 m2.					
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS			
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	
SAN ANDRES	PARCIAL	21.192	m2.	CONSOLIDACION REGENERACION	98	65	163
TOTAL		21.192	m2.		98	65	163
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACIÓN SOBRE SUPERFICIE NETA					80,93 Viv/Ha		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Los objetivos programados para esta área, se basan en la consolidación de la actual edificabilidad de carácter residencial y la complementación de los desarrollos previstos, para la zona sur, que suponen la construcción de tres nuevos bloques de viviendas y la urbanización de la zona de borde del río Eztanda, en su margen izquierda y un cuarto nuevo bloque central, este último, con lo bajos libres excepto los accesos.

Se conforma un amplio espacio de plaza para mercado y otras actividades al aire libre

Se reordenan los espacios de viales, aceras y aparcamientos.

Se modifica y amplía el actual puente sobre el río Eztanda.

Suelos contaminados: Obligatoriedad de cumplir lo determinado por la ley 1/2005 de 4 de febrero.

Tipo de área acústica:

A. 1. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.1. Áreas urbanizadas	65	65	55

A. 3-1 SUPERFICIE : 9.132m2 SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se consolidan las actuales edificaciones

Dentro del mantenimiento de las edificabilidades actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta de las actuales edificaciones, que suponga una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana. Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

A. 3-2 SUPERFICIE 11.010m2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.

Se determina una edificabilidad total de 7.560m2 de vivienda. La ordenación grafiada es a título orientativo.

Tipología de parcela residencial A-1.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda, o, en su caso, la adecuación de la Reparcelación realizada en su día.

▪ **Sistema de actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area.

Se cumplimentará la cesión del 15% de edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Se cederá debidamente urbanizado, el nuevo puente adscrito al Area.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 7.560 m2.

Se autoriza la construcción de otra planta de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 2.000 m2. cada planta (4.000 m2. entre sótanos y semisótanos)

Ocupación máxima en planta de la edificación residencial 1.296 m2. (en tres bloques de 432 m2.), a lo que ha de añadirse los 324m2 de porche correspondientes al cuarto bloque, situado en el espacio de plaza

Sección para los bloques de borde del río Eztanda: semisótano + 4 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. (12,00 m. sin contabilizar el semisótano). Número de viviendas: 18.

Sección para el bloque de la plaza: sótano + PB + 3 + BC.(2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12,50 m. Número de viviendas: 11.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Loa aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

▪ **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas podrán dedicarse a portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Plan Especial: 1 año a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 2 años a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Suelos contaminados

Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

Se deberá redactar un Estudio Hidrológico-Hidráulico de la zona que justifique la compatibilidad de la ordenación propuesta con lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero), definiendo la zona de flujo preferente en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado A.I. 3-2 Muxika Además, en el estudio deberá contemplarse también el cauce de la regata Santa Lucía con el fin de determinar las afecciones por inundabilidad que puedan derivarse de la misma para el citado ámbito. El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo que en cualquier caso, deberá remitirse en formato adecuado que permita la comprobación de sus conclusiones.

En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo deberá respetar el retiro mínimo para las edificaciones de 10m para los tramos en que la línea de encauzamiento esté definida y de 12m para aquellos en los que no lo esté.

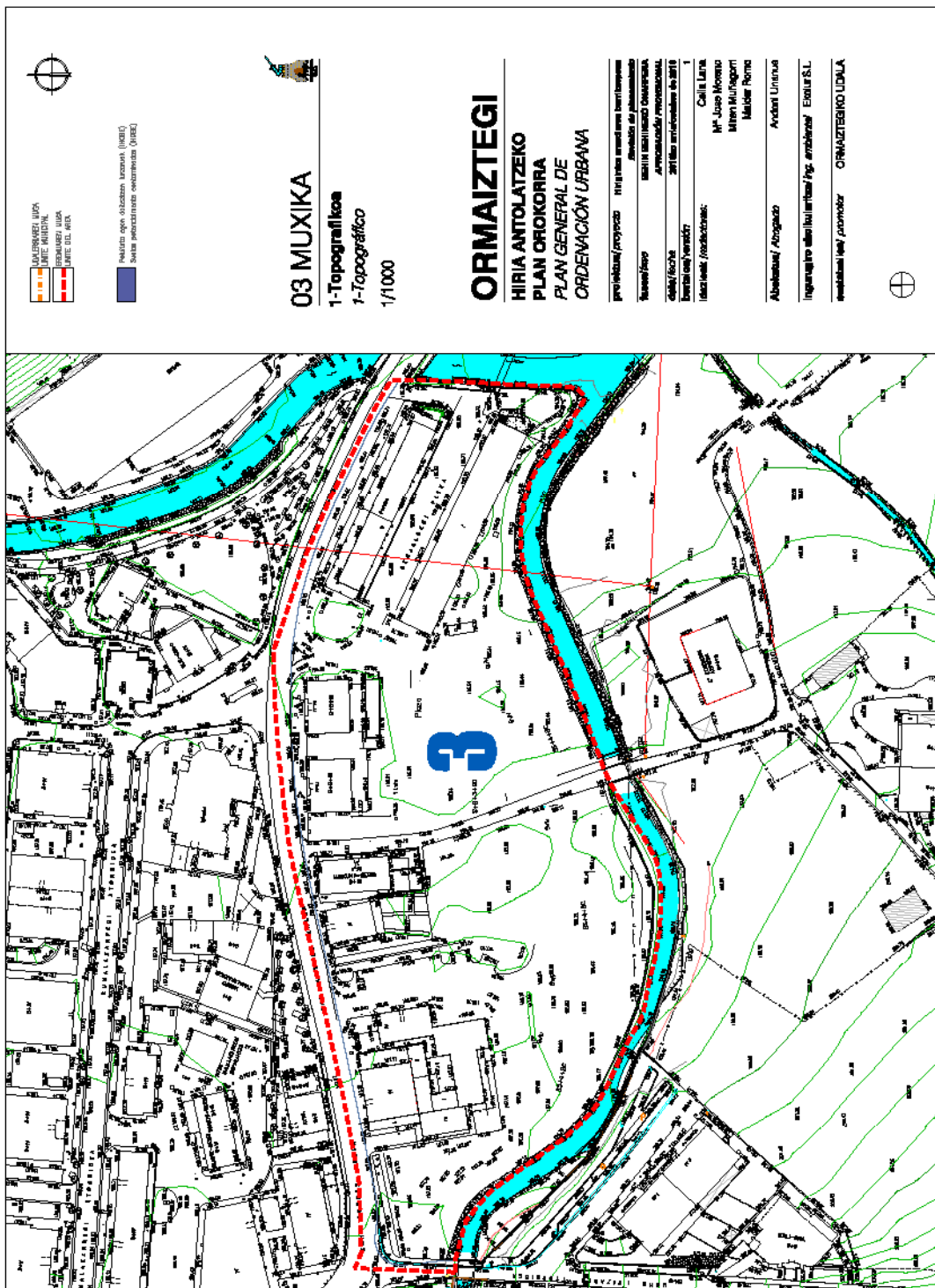
Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Estanda.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



- MAIRAMATEA LURRA
- MAIRAMATEA LURRA
- MAIRAMATEA LURRA
- MAIRAMATEA LURRA
- MAIRAMATEA LURRA

Paletako oinarri eratuak (INEBI)
Soilarik eratuak (INEBI)

03 MUXIKA

1-Topografikoa

1-Topografikoa

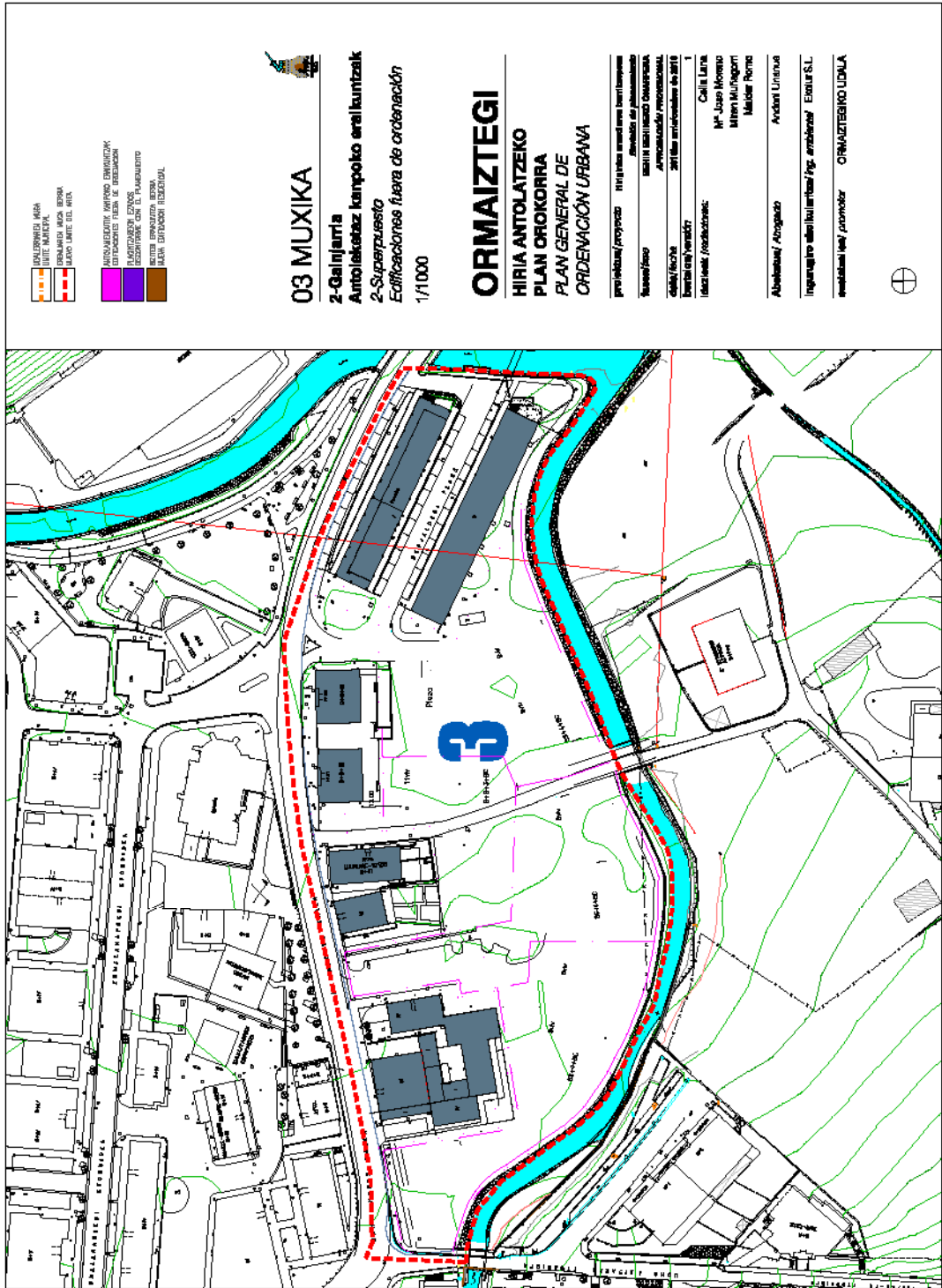
1/1000

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

prebentzioa/prevencioa	Prebentzioa/prevencioa	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA
mairamatelurra	Maieramatelurra	03 MUXIKA





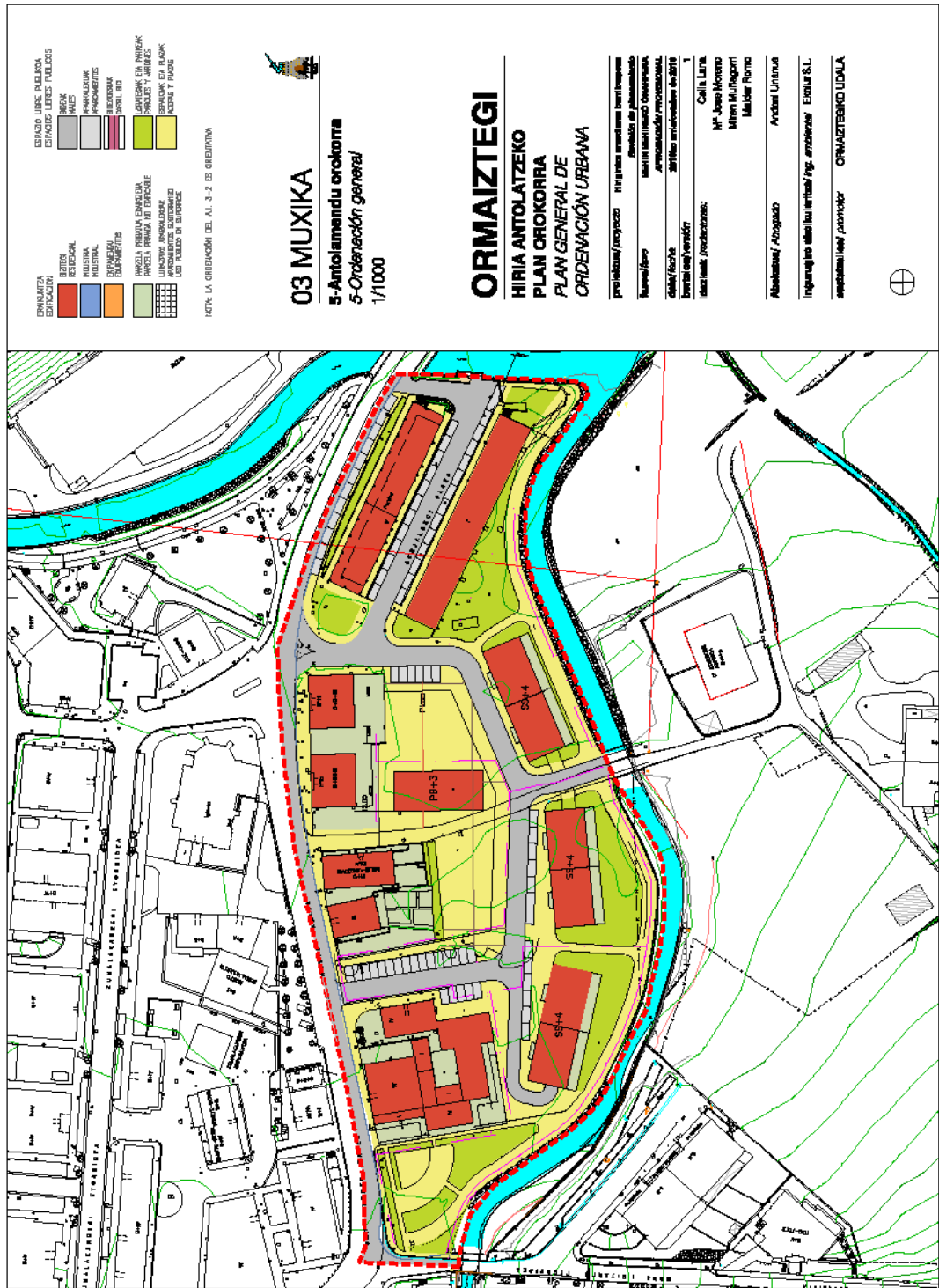
- EDIFICIOS DE ALTA DENSIDAD DE USUARIOS
- CALLES Y CALZADAS
- VEGETACION
- AGUAS
- ZONAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO
- ZONAS DE PROTECCION DEL PASEO PUBLICO
- ZONAS DE PROTECCION DEL ENTORNO

03 MUXIKA
2-Gainjauria
Autolaketaz kanpoko erailuritzak
2-Superzuesio
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
ORDENACION URBANA

proiektuaren izena / nombre del proyecto	Hiriko erailuritzak kanpoko erailuritzak
proiektuaren aurkezlea / presentador	ORMAIZTEGI UDALA
lurrazaldea / parcela	03 MUXIKA
egiaztatuaren data / fecha de aprobación	2011ko martxoaren 24koa
egiaztatuaren lekua / lugar de aprobación	Cella Laria
egiaztatuaren erantzulea / responsable	M. Jose Noriega
egiaztatuaren erantzulearen izena / nombre del responsable	Maria Noriega
egiaztatuaren erantzulearen kargua / cargo del responsable	Ardatz Unitas
egiaztatuaren erantzulearen enpresa / empresa del responsable	Enria S.L.
egiaztatuaren erantzulearen helbidea / dirección del responsable	ORMAIZTEGI UDALA



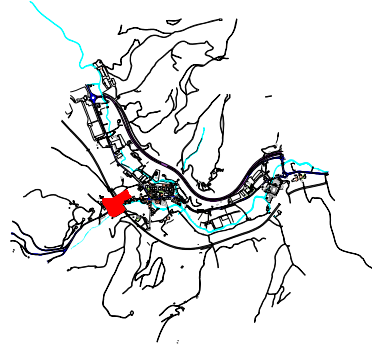




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA**4.- "ZUBIPE"****DATU OROKORRAK**

SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	25.475 m2.
KALIFIKAZIOA	ERKIDEGOAREN EKIPAMENDUA		

**ZONAKATZE GLOBALA**

SISTEMA OROKORRAK		
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	686 m2.
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	860 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	6.030 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	10.529 m2.
EKIPAMENDU GUNEA	F	7.370 m2.
AZALERA GUZTIRA		25.475 m2.

AREA	ERAGINDAKO AZALERA	FINKAPENA	ETXEBIZITZA KOP.		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
ZUBIPE	GUZTIRA 25.475 m2.	FINKAPENA	0	0	0
GUZTIRA	25.475 m2.		0	0	0
DENTSIKATEA SATURAZIO UNEAN			0,00 Etxeb./Ha		

EKIPAMENDUAK	PARTZELA M2.	OKUP. OIN. M2.	ERAKUNTZA M2.	% 30 HANDITZEA M2.
ESKOLA	5500	1.159	1.318+396+104	2.363
KIROLA	2.512+948+1.569	1.500+313	1.500+313+1200(handitu daiteke)	3.915



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUA

HIRI LURZORU FINKATUA.

JARDUERA MOTA: Zuzkidura Publikoak Gauzatzeko Jarduera.

Egungo ekipamenduen finkapena. Egungo instalazioak % 30 handitzea ahalbidetzen da, + 1200 m2 kirol instalazioan.

Handitzeak Xehetasun Azterlan edo Hiria Antolatze Plan Orokorren bidez ebatziko dira. Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehenetsunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

Area akustiko mota:

C.1. Nagusiki aisia eta ikuskizun erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden urbanizatutako areak).

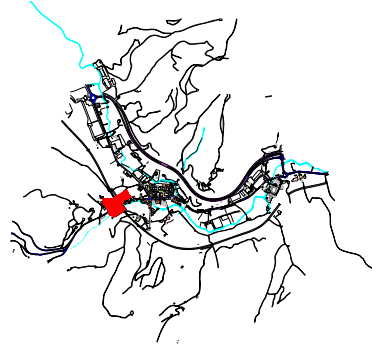
Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
C. Aisia erabilera	C.1. Urbanizatutako areak	73	73	63



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA**4.- "ZUBIPE"****DATOS GENERALES**

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	25.475 m2.
CALIFICACIÓN	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		

**ZONIFICACION GLOBAL****SISTEMAS GENERALES**

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	686	m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	860	m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	6.030	m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	10.529	m2.
ZONA EQUIPAMIENTO	F	7.370	m2.
SUPERFICIE TOTAL		25.475	m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA			Nº DE VIVIENDAS		
	TOTAL	m2.		ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
ZUBIPE	TOTAL	25.475	CONSOLIDACION	0	0	0
TOTAL		25.475		0	0	0
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACIÓN					0,00	Viv/Ha

EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.	AMPLIACION 30% M2.
ESCOLAR	5.500	1.159	1.318+396+104	2.363
DEPORTIVO	2.512+948+1.569	1.500+313	1.500+313+1200(ampliable)	3.915



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas.

Consolidación de los actuales equipamientos, posibilitándose una ampliación del 30% de las actuales instalaciones, + 1200m² en la instalación polideportiva.

Las ampliaciones se resolverán mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Tipo de área acústica:

C.1. Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos (Áreas urbanizadas existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
C. Uso recreativo	C.1. Áreas urbanizadas	73	73	63



04 ZUBIPE

5-Condiciona de ejecución urbanística
6-Hirigintza egituratza baskitzak
1/1000



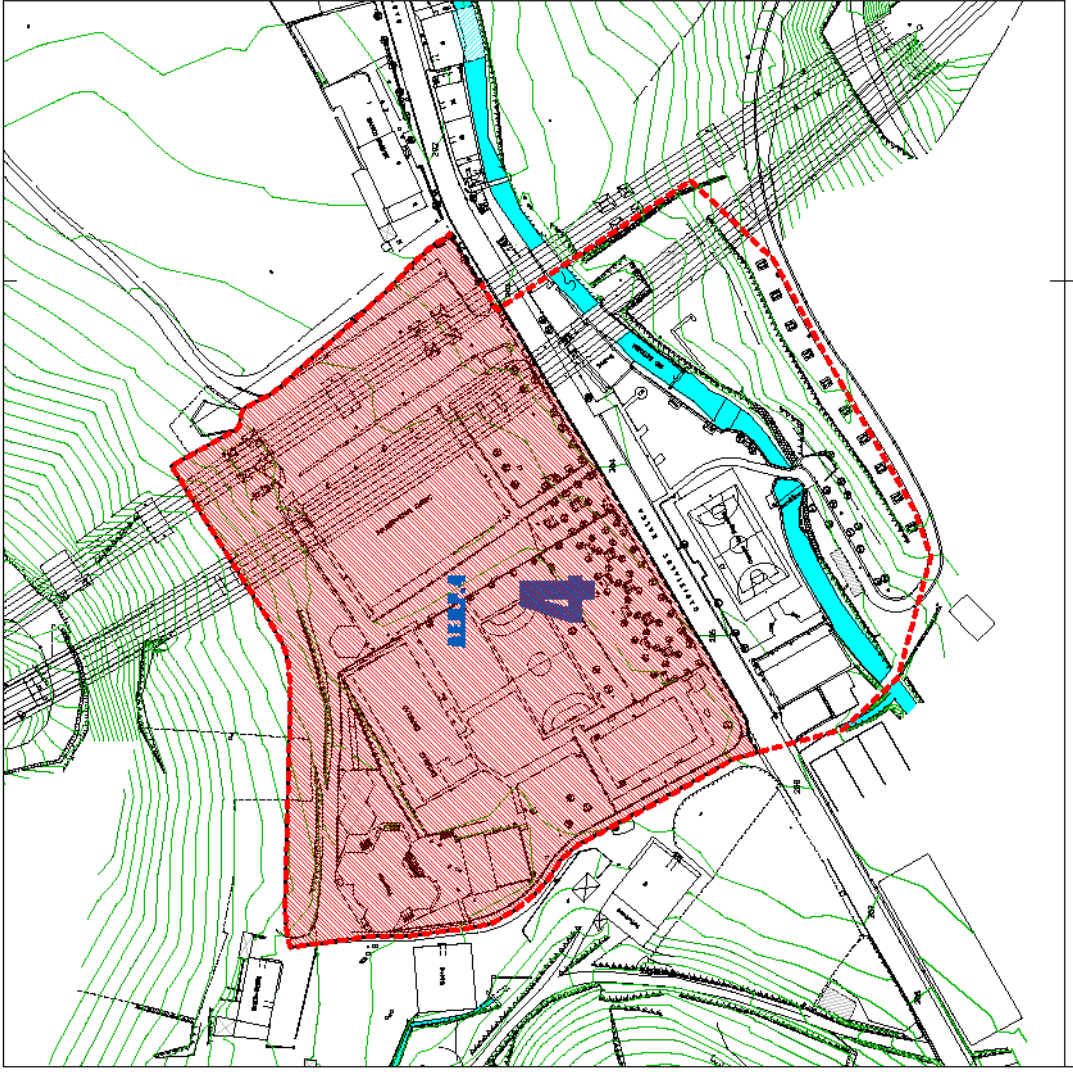
ORMAIZTEGI


HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuak/propozio: Hirigintza arloko proiektuak
arabiaraz/alemaniaraz:
Euzko Legebiltzaria
data/fecha: 2011ko martxoaren 16
Euzko Legebiltzaria

lur ematen /ordenatzaileak: Celdi Larra
M. Jose Hormigo
Miren Luengo
Marta Riera

Abokatuak / Abogadoak: Ardoñu Urribe
Ingeñeritza bulegoak / Pag. arkielekuak: Eitur S.L.
errealizazio / proiektatzaileak: ORMAIZTEGIKO LUDIA




 DEHEKUI TERROZIALDIA
 ALDEAKO INFORMATIKA
 ORGANIZAZIAREN BUKARDARERENGA SOSTRA
 ERRETE OINARRIA DE LA ORDENACION

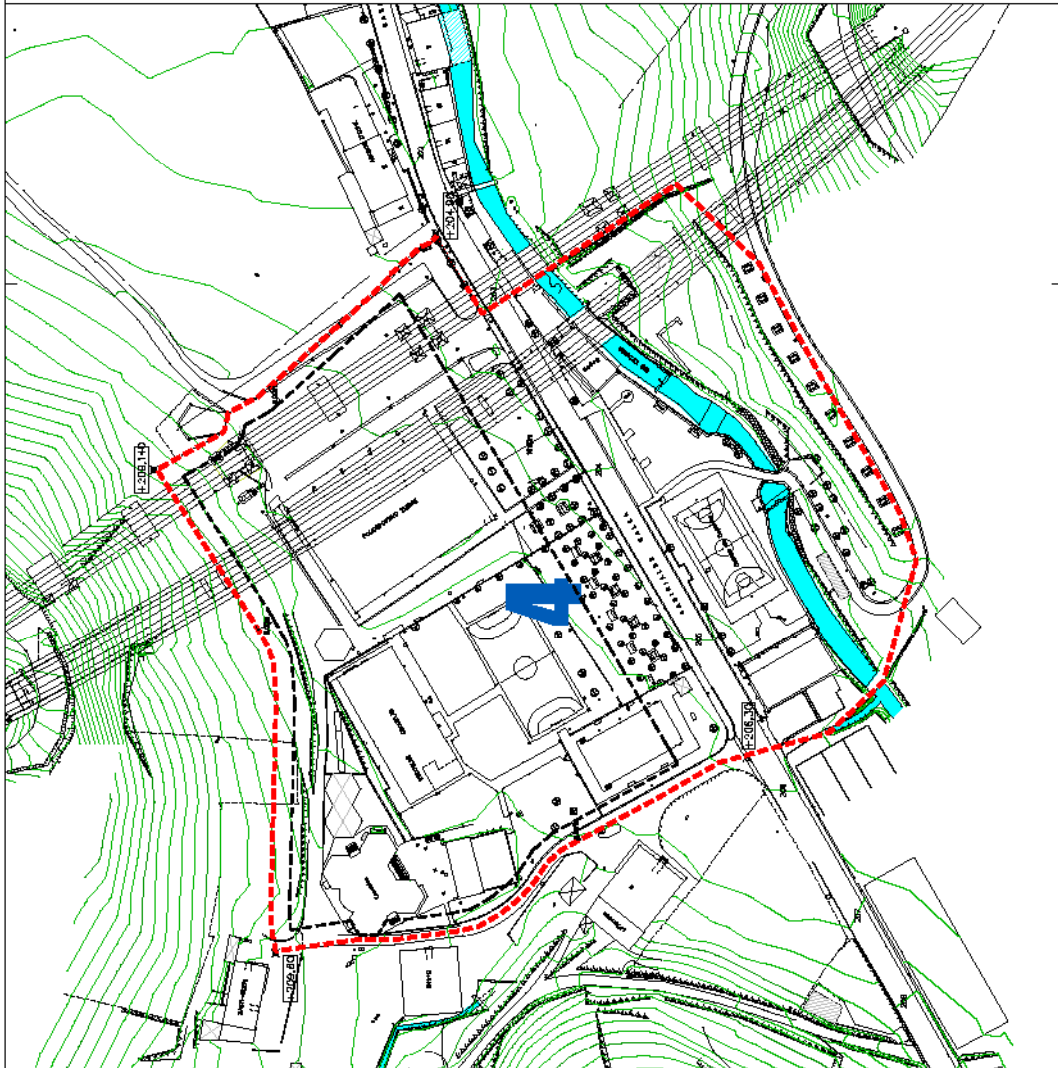


04 ZUBIPE

6-Alinacione y rasantes
 6-Lerrokatuak eta azstrak
 1/1000


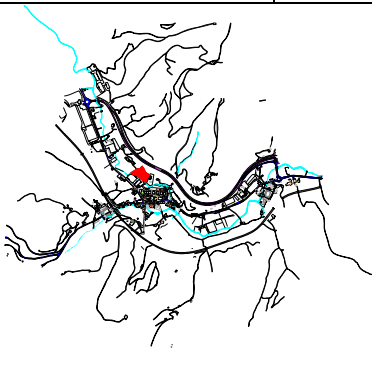
ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektu/ proyecto: hirigune eremua/ territorio
 zabaldu/ ampliado/ ampliado/ ampliado
 Nazioarteko/ internacional/ internacional/ internacional
 data/ fecha: 2011ko martxoaren 16-17
 data/ date/ fecha: 2011ko martxoaren 16-17
 idazlea/ redactor: Celia Liria
 M.ª Jose Moreno
 Miren Mujikari
 Maider Riano
 Abokatuak/ Abogados: Andoni Urtasua
 Ingegniergo elkarlanean/ Ing. en comun. ELSUR S.L.
 arduradun lehi/ promotor: ORMAIZTEGIKO UDALIA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SEKTOREAREN HIRIGINTZA FITXA		5.- "APAZELAI"			
DATU OROKORRAK					
SAILKAPENA	LURZORU URBANIZAGARRIA	AZALERA GUZTIRA	13.635 m2.		
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	13.635 m2.		
					
ZONAKATZE GLOBALA					
SISTEMA OROKORRAK					
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.			
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.			
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.			
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.			
BIZITOKI GUNEA	A-2	13.635 m2.			
AZALERA GUZTIRA		13.635 m2.			
SEKTOREA		ERAGINDAKO AZALERA		ETXEBIZITZA KOP.	
		EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA	
LURZORU BERRIA SARTZEA	GUZTIRA 13.635 m2.	BERRIA SORTZEA	0	13	13
GUZTIRA	13.635 m2.		0	13	13
ERAIKIGARRITASUNA				0.40m2/m2	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

Sektore berri bat sortzea familia bakarreko edo bi familiako etxebizitzak, lorategi pribatua dutenak, garatzeko, Santa Lutzia errekararen ezkerreko ertza osatuko dutenak.

Egungo zubia handituko da bide, bidegorri eta oinezkoen zirkulaziora egokitzeko, 1. Areako bidegorriari jarraitutasuna emanez.

Grafiatutako antolamendua orientazio moduan egin da.

Santa Lutzia errekararen egungo trazatua mantentzen da eta gune berde bat ezarriko da erreka babesteko. Espazio libreak eta ekipamendu espazioak horren ertzean kokatuko dira.

Errekararen eta espaloi, bidegorri eta bidearen arteko tarteen gertutasuna mailakatu egingo da, oinezkoen ibilbideei lehentasuna emanez, ibilgailuen ibilbideen aurretik.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak**

Plan Partzial bat, Urbanizatzeko Jarduera Programa eta Urbanizazio Proiektua idatziko dira.

Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak eta Birpartzelazio Proiektua idatziko dira.

Jarduera Sistema: Kontzertazioa.

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Plan Partzialak, Sektoreari, gutxienez, Lurzoruaren Legeak ezartzen dituen ekipamenduen jabari eta erabilera publikoko espazio libreen sistemak emango dizkio. Jabeen kontura izango dira urbanizazio obraren gauzatzea mugen barruan, eta kanpoko azpiegiturekiko loturak. Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Behar bezala urbanizatuta lagako da Santa Lutzia errekararen gaineko zubiari dagokion Tokiko Sistema.

▪ **Eraikuntzaren baldintzak:**

Eraikigarritasuna:

Familia bakarreko 5 etxebizitza eta bi familiako 4 etxebizitza eraikitzeko aukera. Sekzioa: BO+1+EO, hegalean altuera 7,00 m-koa. Eraikigarritasuna: 5.454 m², sektorearen azalera osoaren gainean 0,4m²/m²-ren baliokidea.

Sotoak onartzen dira eta hauek eraikinaren oinaren okupaziotik 70 m² irten ahalko dira, gehienez 5,00 m-ko lerro batean.

Eraikigarritasunean hegalek eta estalkipeko espazioak zenbatzen dira, Araudi Orokorren arabera.

Gehienezko hegalkinak 1,00 m-an finkatzen dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, beheko oinetan izan ezik. Hegalkin itxien portzentajea ez da fatxada guztien % 50 baino handiagoa izango.

Hegalek gehienez 1,50 m-ko hegalkina izango dute beheko oinaren okupazio lerroaren gainean.

Estalkiaren gehienezko malda % 35ekoa izango da eta 2 edo 4 isurkikoa izan daiteke, salbuespenez, estalki laua onartzen da eta ezingo da elementurik atera % 35ari dagokion ingurakaririk.

▪ **Erabilera baldintzak**

Soto edo erdisotoko oinak, soil-soilik ibilgailu arinak gordetzeko, trasteleku gisa edo eraikuntzaren instalazioen zerbitzuetarako erabiliko dira.

Beheko oinak etxebizitza gisa erabili ahalko dira, baita ibilgailu arinak gordetzeko, bulego edo ekipamendu gisa ere.

Pisuen oinak etxebizitza, bulego edo ekipamenduetarako erabiliko dira.

Estalkipeko oinak etxebizitza gisa erabili ahalko dira, baita trasteleku gisa edo eraikuntzaren instalazio zerbitzuetarako ere.

Ekipamendu eraikuntzarako, Udalak horren behin betiko erabilera zehaztuko du.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Plan Partziala: Plan Orokorra onartzen denetik 6 hilabete.

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik urtebete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

A. 2. Nagusiki bizitoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (bizitoki garapen berriak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
A. Bizitoki erabilera	A.2. Garapen berriak	60	60	50

Plan Partzialarekin Azterlan Akustiko Xehatu bat egingo da. Azterlan horrek espero diren maila akustikoak aztertuko ditu, baita fatxadan zarata mailak ere, eta aurreikusitako bizitoki garapen berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzea ziurtatzeko beharrezkoak diren prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaileak ezarriko ditu.

Jabari Publiko Hidraulikoa



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Santa Lutzia erreken ezkerrean ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.
- Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Bizikleta-oinetza bidea


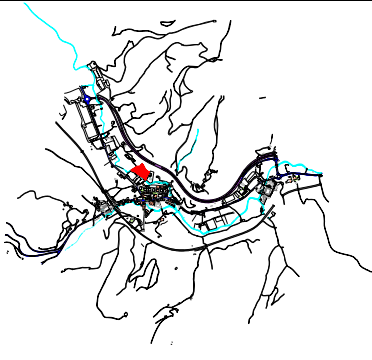
Erreken ertzeko bizikleta-oinetza bidearen ezaugarriak Gipuzkoako bizikleta bideetarako Eskuliburuan (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006) egindako gomendioetara egokituko dira. Adar hau tokiko sarearen gainerakoarekin lotzen dela ziurtatuko da.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR				5.- "APAZELAI"																																	
DATOS GENERALES																																					
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE		SUPERFICIE TOTAL		13.635 m2.																																
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL		SUPERFICIE NETA		13.635 m2.																																
																																					
ZONIFICACION GLOBAL																																					
SISTEMAS GENERALES																																					
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.																																			
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0 m2.																																			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.																																			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.																																			
ZONA RESIDENCIAL	A-2	13.635 m2.																																			
SUPERFICIE TOTAL		13.635 m2.																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">SECTOR</th> <th colspan="2" rowspan="2">SUPERFICIE AFECTADA</th> <th rowspan="2">NUEVA CREACION</th> <th colspan="3">Nº DE VIVIENDAS</th> </tr> <tr> <th>ACTUAL</th> <th>CRECIMIENTO</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INCORPORACION DE NUEVO SUELO</td> <td>TOTAL</td> <td>13.635 m2.</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>13</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>13.635 m2.</td> <td></td> <td>0</td> <td>13</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td colspan="5">EFICABILIDAD</td> <td colspan="2">0.40m2/m2</td> </tr> </tbody> </table>							SECTOR	SUPERFICIE AFECTADA		NUEVA CREACION	Nº DE VIVIENDAS			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	INCORPORACION DE NUEVO SUELO	TOTAL	13.635 m2.	0	0	13	13	TOTAL		13.635 m2.		0	13	13	EFICABILIDAD					0.40m2/m2	
SECTOR	SUPERFICIE AFECTADA		NUEVA CREACION	Nº DE VIVIENDAS																																	
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL																															
INCORPORACION DE NUEVO SUELO	TOTAL	13.635 m2.	0	0	13	13																															
TOTAL		13.635 m2.		0	13	13																															
EFICABILIDAD					0.40m2/m2																																



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Creación de un nuevo Sector para el desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares, con jardín privado, que nos complementen la margen izquierda de la regata de Santa Luzia.

Se ampliará el actual puente para adecuarlo al tráfico viario, de bidegorri y peatonal, dándose continuidad al bidegorri del Area 1.

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se mantiene el trazado actual de la regata de Sta Luzia, procediéndose a establecer una zona verde de protección del río, centrándose los espacios libres y de equipamiento en la márgene del mismo.

Se escalonará la proximidad de las distancias a la regata de la acera, el bidegorri y el vial, de forma que se favorezcan los recorridos peatonales frente a los de vehículos.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización**

Se redactará Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización.

Se redactarán Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Reparcelación.

Sistema de Actuación Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Se cederá debidamente urbanizado, el Sistema Local, correspondiente al puente sobre la regata de Sta. Luzia.

▪ **Condiciones de la edificación:**

Edificabilidad:

Posibilidad de edificar 5 viviendas unifamiliares y 4 bifamiliares. Sección PB+1+BC, altura de aleros de 7,00 m. Edificabilidad: 5.454 m²., equivalente al 0,4m²/m² sobre la superficie total del sector.

Se admiten sótanos, que podrán sobresalir 70 m². de ocupación en planta de la de el edificio, en una línea máxima de 5,00 m.

En la edificabilidad se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, de acuerdo con la Normativa General.

Los vuelo máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuándose en las plantas bajas. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50% del conjunto de las fachadas.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m. sobre la línea de ocupación en planta baja.

La pendiente máxima de la cubierta será del 35%, pudiendo desarrollarse a 2 o 4 aguas, excepcionalmente, se admite la cubierta plana, sin que ningún elemento sobresalga de la envolvente correspondiente al 35%.

▪ **Condiciones de uso**

Las plantas de sótano o semisótano, se dedicarán de forma exclusiva a la guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios de instalaciones de la edificación.

Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda, además de guardería de vehículos ligeros, oficinas o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones de la edificación.

Para la edificación de equipamiento, el Ayuntamiento determinará su uso definitivo.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Plan Parcial: 6 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 1 año a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

Se realizará un Estudio Acústico Pormenorizado con la redacción del Plan Parcial. Dicho estudio analizará los niveles acústicos esperados, así como niveles de ruido en fachada y establecerá las medidas preventivas y correctoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los nuevos desarrollos residenciales previstos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

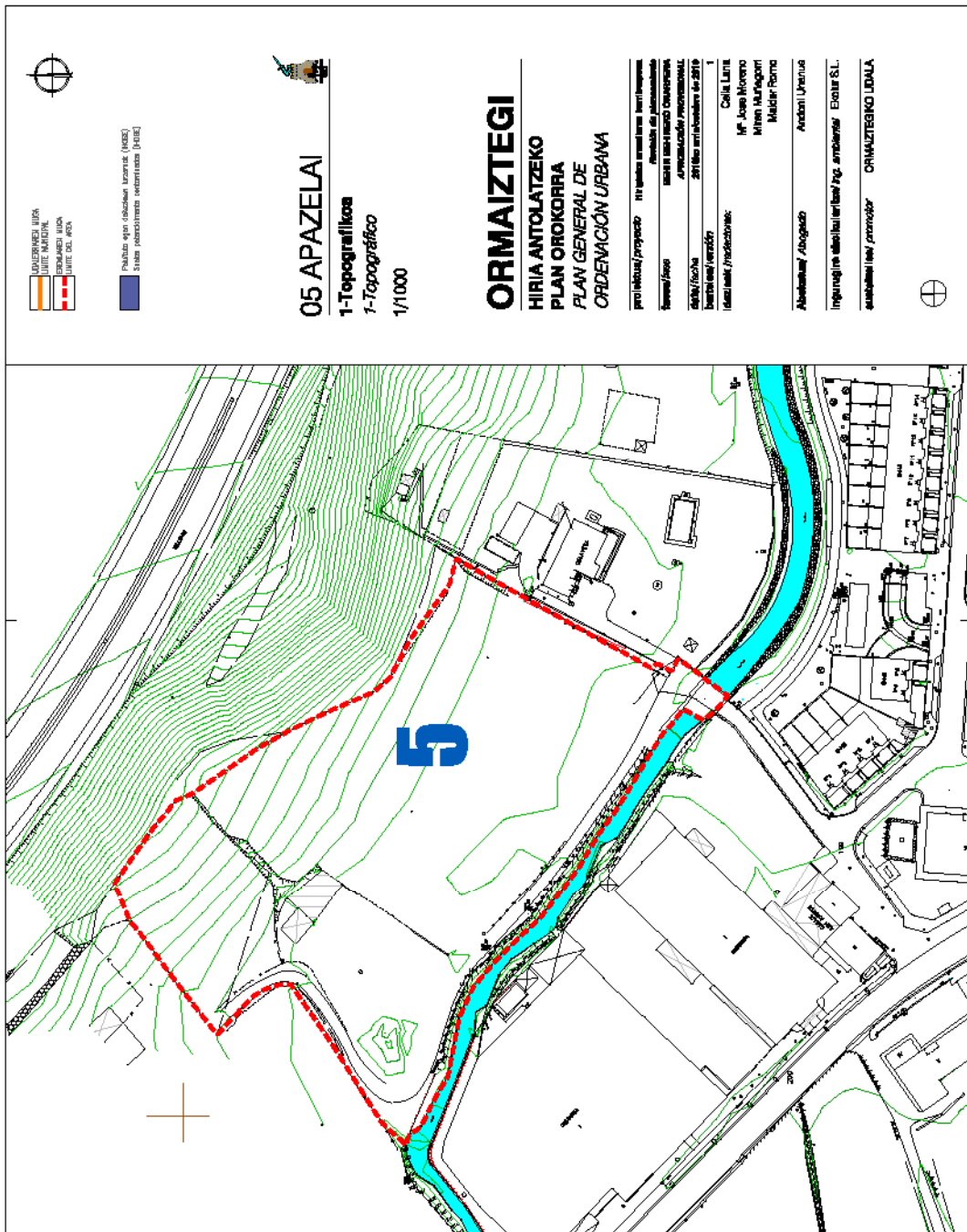
- la limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Santa Lutzia.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

Vial ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal de borde de río se ajustarán a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006). Se asegurará la conexión de este ramal con el resto de la red local.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



LIMITE MUNDIAL
 LIMITE LOCAL
 LIMITE LOCAL

Espazio berri edozein forma (AKO)
 eta sistema berriak ezarritako sistema (AKO)

05 APAZELA

1-Topografikoa
1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren proposatzailea: **Irigoien eta Larrañaga**
 proiektuaren zuzendaria: **Irigoien eta Larrañaga**
 proiektuaren koordinatzailea: **Irigoien eta Larrañaga**
 proiektuaren arduradunak: **Irigoien eta Larrañaga**
 proiektuaren oniritziaren data: **2010ko urriaren 14a**

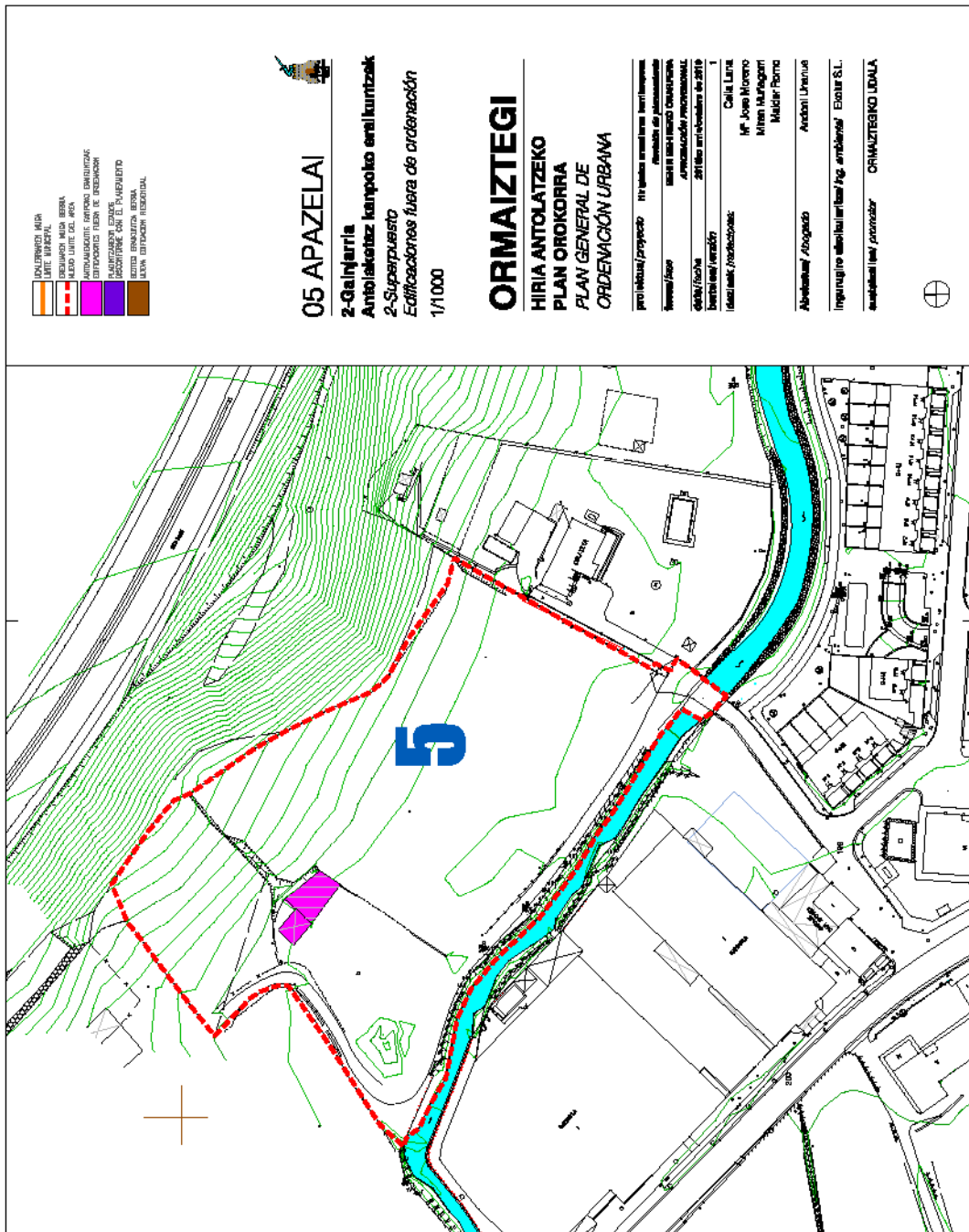
proiektuaren oniritziaren data: **2010ko urriaren 14a**
 proiektuaren oniritziaren lekuak: **Calle Liria**
Nº Jose M. Alvaro
Miren M. Alvaro
Marta R. Alvaro

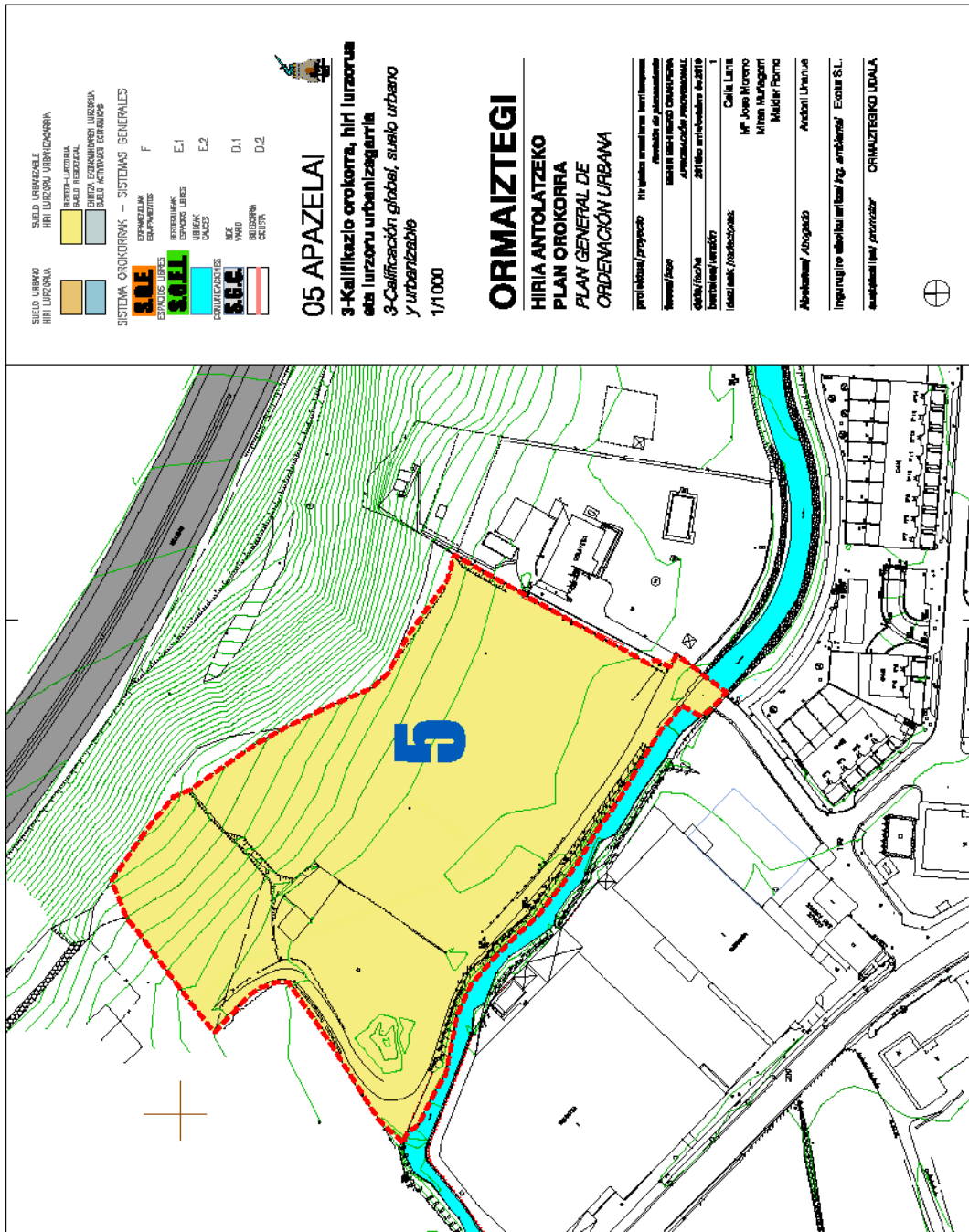
proiektuaren oniritziaren data: **2010ko urriaren 14a**
 proiektuaren oniritziaren lekuak: **Arandiko Urtaria**

proiektuaren oniritziaren data: **2010ko urriaren 14a**
 proiektuaren oniritziaren lekuak: **Etxeak S.L.**

proiektuaren oniritziaren data: **2010ko urriaren 14a**
 proiektuaren oniritziaren lekuak: **ORMAIZTEGI UDALA**







SIELO URSARIO
 HIRI URSARIO
 SIELO URSARIO
 HIRI URSARIO

SIELO URSARIO
 HIRI URSARIO
SIELO URSARIO
 HIRI URSARIO

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
 EXPANSIÓN DE
 ESPACIOS VERDES

05 APAZELAI
3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua
eta lurzorua urbanizatagarria
3-Calificación global, suelo urbano
y urbanizable
 1/1000


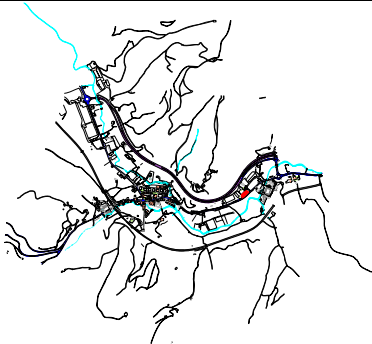
ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren/ proyecto: 1911. urtean aurkeztu zen/ presentado en el año 1911
 egia/ fecha: 2011ko martxoaren 23an/ 23 de marzo de 2011
 eskala/ escala: 1/1000
 proiektuaren/ proyecto: 1911. urtean aurkeztu zen/ presentado en el año 1911
 egia/ fecha: 2011ko martxoaren 23an/ 23 de marzo de 2011
 eskala/ escala: 1/1000




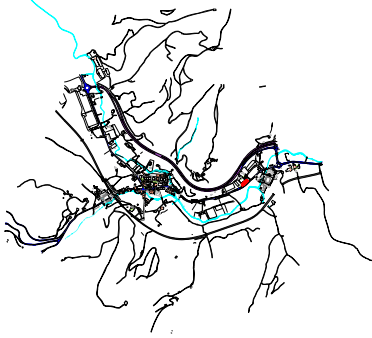


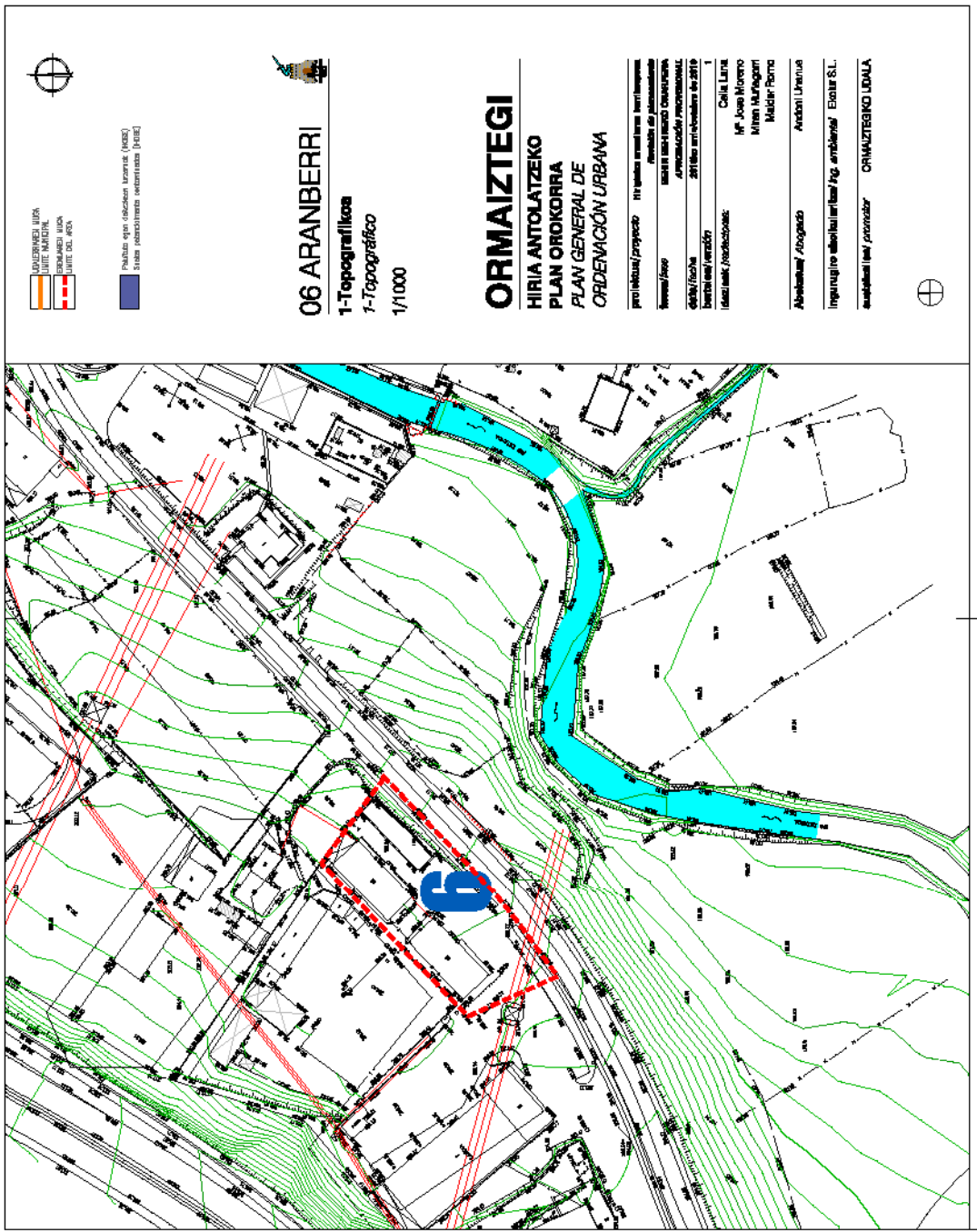
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		6.- "ARANBERRI"					
DATU OROKORRAK							
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	2.139 m2.				
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	2.139 m2				
							
ZONAKATZE GLOBALA							
SISTEMA OROKORRAK							
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	F-3	0 m2.					
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.					
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.					
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.					
BIZITOKI GUNEA	A-1	2.139 m2.					
AZALERA GUZTIRA		2.139 m2.					
AREA		ERAGINDAKO AZALERA		ETXEBITZTA KOP.			
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA	
ARANBERRI	PARTZIAL	2.139	m2.	FINKAPENA	12	0	12
GUZTIRA		2.139	m2.		12	0	12
DENTSITATEA SATURAZIO UNEAN					56,10 Etxeb/Ha		
HIRI LURZORU FINKATUA.							
Aurretik dauden bizitoki eraikuntzak finkatzen dira.							
GI-2632 errepidetik dagoen sarbide zuzena kentzen da, sarbidea 16. Area – Igarako barneko bidetik egingo da.							
Espazio publiko perimetralen urbanizazioa eta erregularizazioa.							
Egungo probetxamenduen mantentzearen barruan, oineko altuera edo okupazioa aldatzea aztertu ahalko da, egungo eraikuntzak ordezkatzeko eraikuntzen eragiketetan, horiek espazio publikoen antolamendua hobetzea baldin badakarte. Horiek Xehetasun Azterlanen edo Hiria Antolatzeko Plan Orokorren bidez ebatziko lirateke. Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.							
Area akustiko mota:							
B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak). Kategoria honetan sartu da, nagusiki industria erabilera duen sektore batean dagoelako.		Zarata mailak					
Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Ld	Le	Ln			
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65			



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA		6.- "ARANBERRI"					
DATOS GENERALES							
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	2.139 m2.				
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	2.139 m2				
							
ZONIFICACION GLOBAL							
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	F-3	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.					
ZONA RESIDENCIAL	A-1	2.139 m2.					
SUPERFICIE TOTAL		2.139 m2.					
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS			
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	
ARANBERRI	PARCIAL	2.139	m2.	CONSOLIDACION	12	0	12
TOTAL		2.139 m2.			12	0	12
DENSIDAD EN EL MOMENTO DE SATURACION					56,10 Viv/Ha		
SUELO URBANO CONSOLIDADO							
<p>Consolidación de las edificaciones residenciales existentes. Eliminación del acceso directo existente desde la carretera Gi-2632, que se realizará desde el vial interno del Area 16 – Igara. Urbanización y regularización de los espacios públicos perimetrales. Dentro del mantenimiento de los aprovechamientos actuales, se podrán estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que supongan una mejora de la ordenación de los espacios públicos y que se resolverían mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Ordenación Urbana. Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.</p>							
Tipo de área acústica:							
B.1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes). Se ha incluido en esta categoría al tratarse de un ámbito residencial encajado en un sector con predominio de uso industrial.							
Objetivos de calidad acústica aplicables:							
Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido					
		Ld	Le	Ln			
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65			



URBAINEN AURA
 URBAINEN AURK
 URTE OGI AURA

Planoa egon dauden lekuak (NRS)
 Planoa inaktibitatean dauden lekuak



06 ARANBERRI

1-Topografikoa
 1-Topografikoa
 1/1000

ORMAIZTEGI

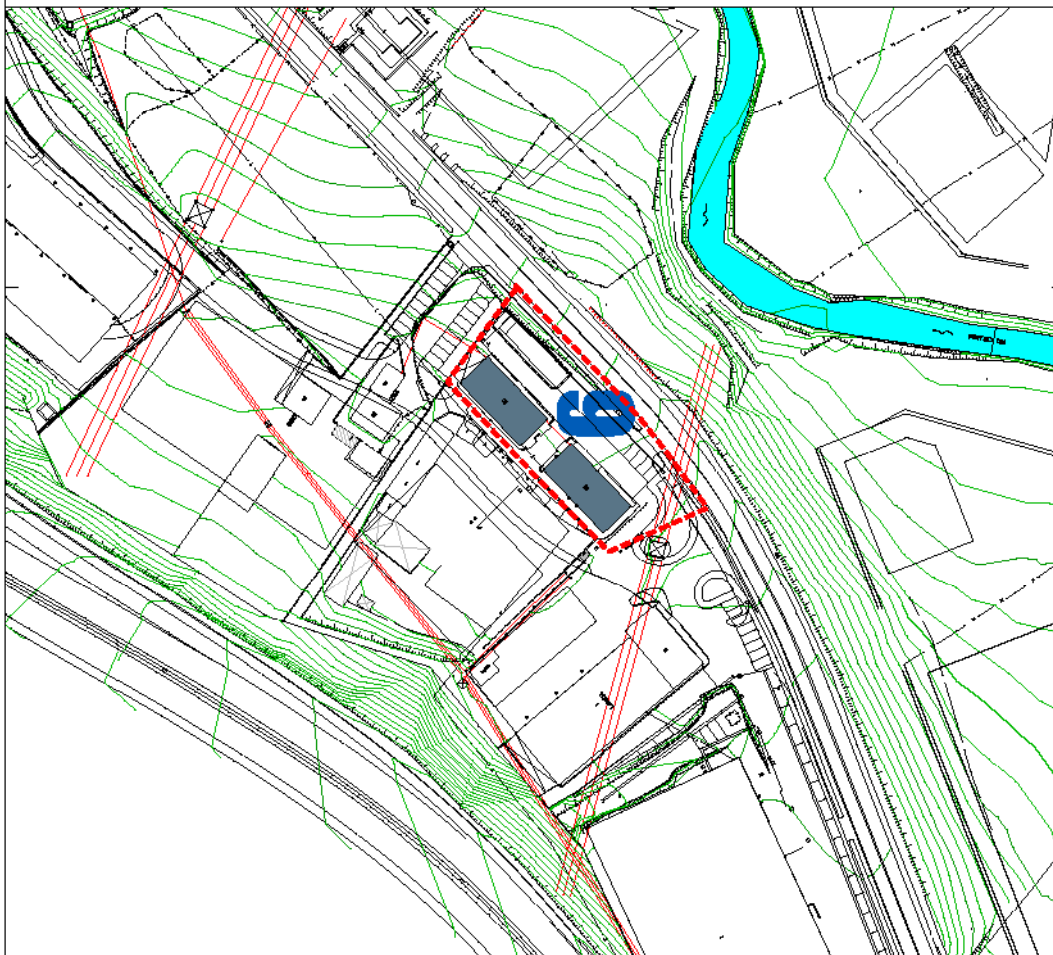
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektuaren proposatzailea: **INGURUGIRU ARRAUNBERRI**
 proiektuaren arduradunak: **INGURUGIRU ARRAUNBERRI**
 data/egutia: **2011ko martxoaren 10a**
 bertsioa/erazketa: **1**
 proiektuaren helburua: **URTE OGI AURA**

proiektuaren arduradunak:
M. Jose Alcaraz
Alfonso Alcaraz
Marta Alcaraz

proiektuaren arduradunak:
Andoni Urteaga
Andoni Urteaga
Andoni Urteaga





- LUKURRINDI NEKA
- LARTE URSARTEA
- DEKURRINDI NEKA BERBA
- NEKA LARTE URSARTEA
- ERREKURRINDI NEKA BERBA
- ERREKURRINDI NEKA BERBA
- ERREKURRINDI NEKA BERBA

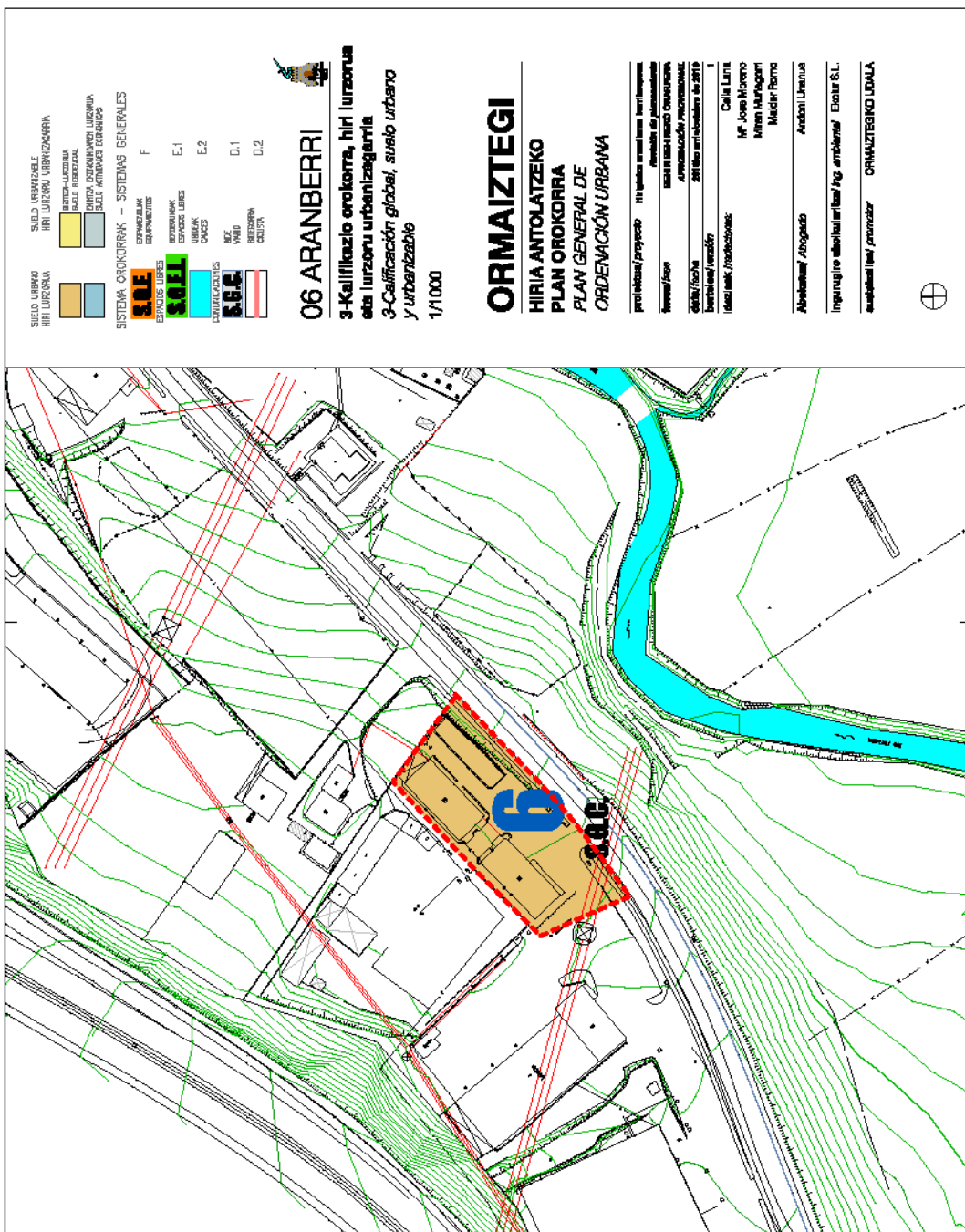
06 ARANBERRI

2-Gaijarria
Antolakortez kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren proiektatzailea	1979ko urtean sortutako lurraldearen
lekuaren izena	lekuaren izena
lekuaren kategoria	lekuaren kategoria
lekuaren azalera	lekuaren azalera
lekuaren proiektatzailea	lekuaren proiektatzailea
lekuaren proiektatzailearen izena	lekuaren proiektatzailearen izena
lekuaren proiektatzailearen helburua	lekuaren proiektatzailearen helburua
lekuaren proiektatzailearen helburuaren deskribapena	lekuaren proiektatzailearen helburuaren deskribapena
lekuaren proiektatzailearen helburuaren deskribapenaren laburpena	lekuaren proiektatzailearen helburuaren deskribapenaren laburpena
lekuaren proiektatzailearen helburuaren deskribapenaren laburpenaren laburpena	lekuaren proiektatzailearen helburuaren deskribapenaren laburpenaren laburpena





SUELO URBANO Hiri lurrazpina	SUELO URBANO DE Hiri lurrazpina urbanizagarria
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES	
ERREPIDEAK Carreteras	F
ERREKAK Rios	E.1
ERREKAK Rios	E.2
ERREKAK Rios	D.1
ERREKAK Rios	D.2

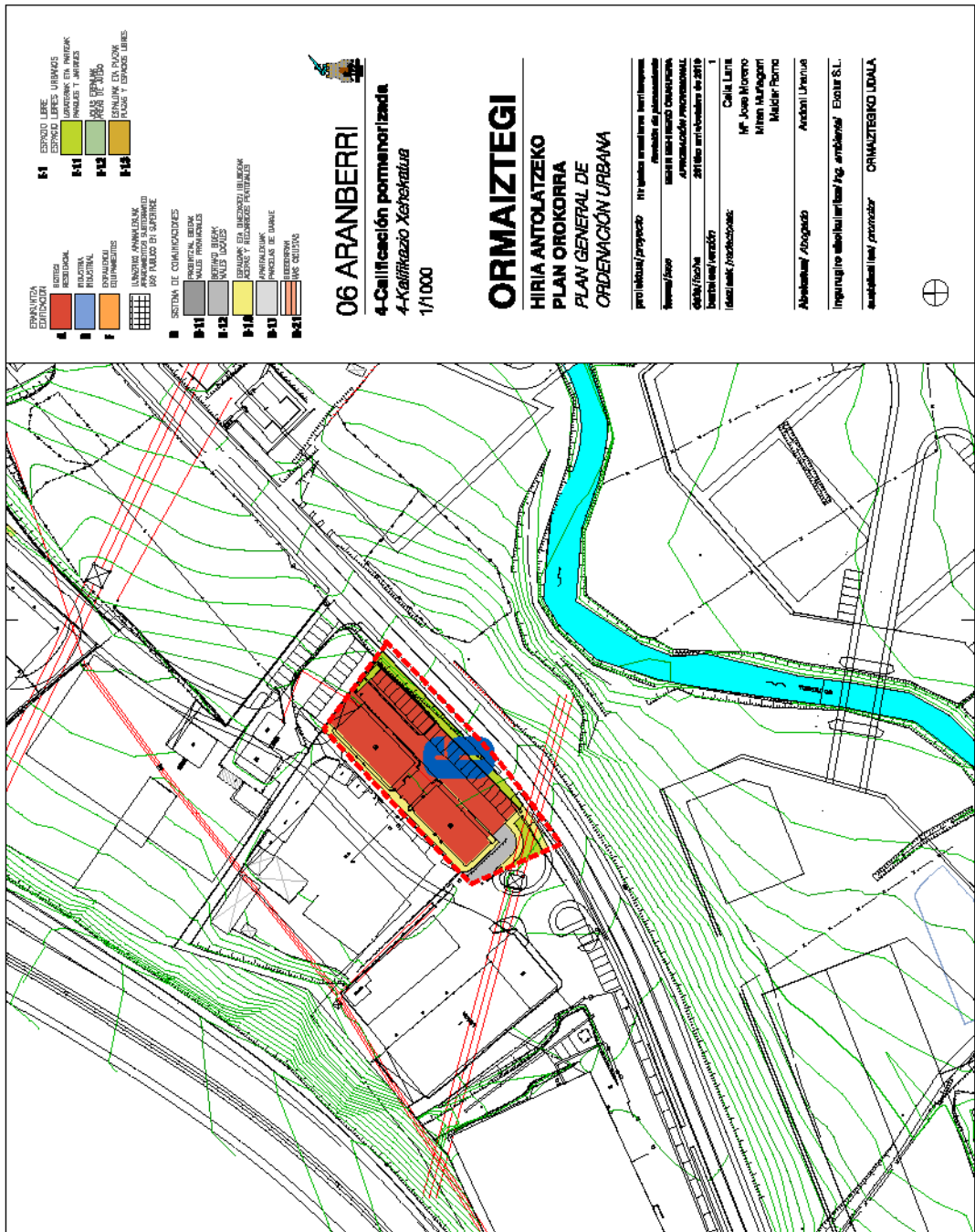
06 ARANBERRI
 3-Kalifikazio orokorra, hiri lurrazpina eta lurzorua urbanizagarria
 3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable
 1/11000

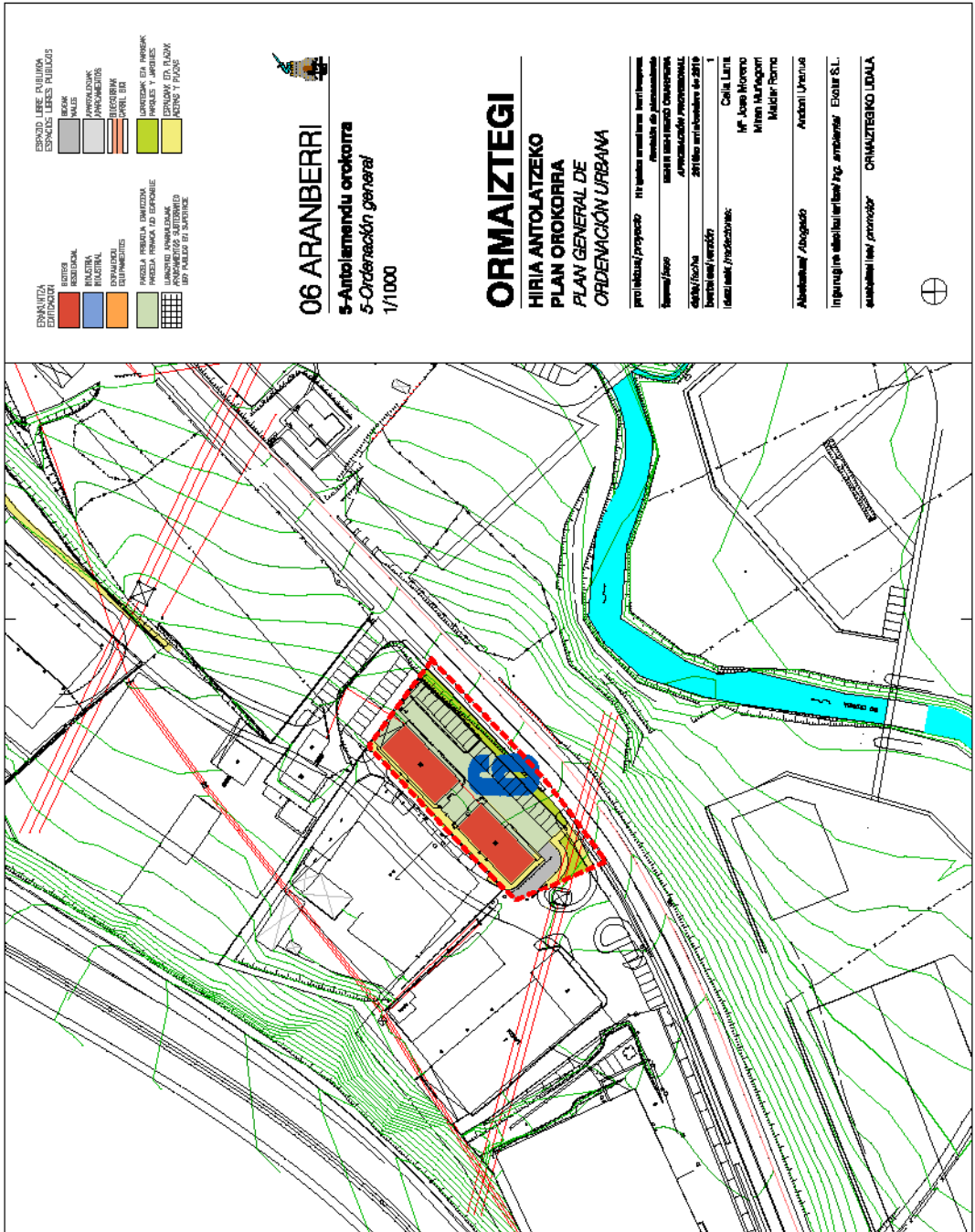
ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

proiektua prestatu: Iturburu arkitekto bulegoak
 proiektua onartu: Iturburu arkitekto bulegoak
 data/fecha: 2011ko martxoaren 28ra
 data/fecha: 2011ko martxoaren 28ra

Arantxe Iturburu
 M. Jose Iturburu
 Alen Iturburu
 Maider Iturburu







- | | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| EREMUAK
EDIFICIOA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA |
| EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA |
| EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA |
| EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA | EREMUAK
ERREKORRA |

06 ARANBERRI
5-Antolamenduko orokorra
5-Ordenación general
1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektatzaile/propósito: Irtegia antolatzen jarraitzea / Ampliación de plantación
 izenburu/autor: Irtegia antolatzen jarraitzea / Ampliación de plantación
 data/lehen/egilea: 2010ko urriaren 16koa / 2010ko urriaren 16koa
 proiektatzaile/propósito: Irtegia antolatzen jarraitzea / Ampliación de plantación
 izenburu/autor: Irtegia antolatzen jarraitzea / Ampliación de plantación
 data/lehen/egilea: 2010ko urriaren 16koa / 2010ko urriaren 16koa





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_APROBACIÓN PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SEKTOREAREN HIRIGINTZA FITXA

7.- "ANTONENE"

DATU OROKORRAK

SAILKAPENA	LURZORU URBANIZAGARRIA	AZALERA GUZTIRA	28.768 m2.
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	28.194 m2.



ZONAKATZE GLOBALA

SISTEMA OROKORRAK

UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	574 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
BIZITOKI GUNEA	A-1, A-2	28.194 m2.
AZALERA GUZTIRA		28.768 m2.

AREA	ERAGINDAKO AZALERA	ETXEBIZITZA KOP.		
		EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
		GARAPEN	146	146
		BERRIA		
GUZTIRA	28.768 m2.		146	146
ERAIKIGARRITASUNA 0,65m2/m2			51,78 Etxeb/Ha	

AREA HONETAN ETXEBIZITZEN KOPURUA % 10 HANDITZEA ONARTZEN DA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_APROBACIÓN PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

7. E.A. –AZALERA 28.768m2. LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

Sektore berri bat sortzea, aurreikusitako bizitoki hazkuntzak xurgatuko dituen eta ekipamenduen zuzkiduran ekarpen handia egingo duena. Egungo bizitoki herrigunea ekipamenduen gunearekin, kiroldegi, eskola, igerilekuekin eta abarrekin lotzen duen garapena, hiri bilbea osatuz. Zumalakarregi kaleari jarraitutasuna ematea, bide ardatz bat osatuz, oinezkoena eta bidegorria, Erdialdea eta Zubipe areak lotuz. Plaza espazio bat, neurri handikoa, Sektorean erdian kokatuta. Etxebizitza tasatua izango da, bi familiakoak izan ezik.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Grafiatutako antolamendua orientazio moduan egin da.

Plan Partzial bat, Urbanizatzeako Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira, bidezkoa denaren arabera.

Jarduera Sistema: Kontzertazioa.

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustatzaileen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Sektorearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Erabileren ponderazio koefiziente orientagarriak:

Blokeko etxebizitza librea: 1,998

Bi familiako etxebizitza librea: 1.498

Etxebizitza tasatua: 1

Librearen eranskinak: 0,22

Tasatuaren eranskinak: 0,18

Merkataritzaren BO: 0,57

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Baimentzen den sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna 18.247,5 m²-koa da. Osotasunean hegalkak eta estalkipeko espazioak zenbatzen dira baina ez erdisotoa.

Sotoko bi oin eraikitzea baimentzen da, partzela pribatuaren lerroa gainditu gabe. Horrek, gutxi gorabehera, oin bakoitzean 4232 m² ematen ditu (8464 m² soto eta erdisotoaren artean).

Gehienezko hegalkinak 1,00 m-an finkatzen dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, BOean izan ezik. Hegalkin itxien portzentajea ez da % 50 baino handiagoa izango.

Estalkiaren gehienezko malda % 35ekoa izango da, bi, hiru edo lau isurkikoa. EOean terrazak onartzen dira, baina horietatik ez da elementurik irten behar estalkiaren maldaren lerrotik. Se admite la cubierta plana

Hegalek gehienez 1,50 m-ko hegalkina izango dute, fatxada ixten denetik zenbatuta.

Marraztutako antolamendu orientagarrian datu hipotetikoak ondokoak izango lirateke:

1 Blokeak: Gehienezko okupazioa oinean 608 m², eta horietatik 114 m² karrerapeak dira. Eraikigarritasuna 2888 m², eta horietatik 2396 m² etxebizitza dira.

Sekzioa: S + BO + 3 + EO (2. sotoa aukerazkoa). Hegalaren gehienezko altuera 13,50 m. Etxebizitza kopurua: 22.

Mota honetako blokeen unitate kopurua: 2.

Etxebizitza mota: Tasatua.

1' Blokeak: Gehienezko eraikigarritasuna oinean 608 m². Eraikigarritasuna 2888 m², horietatik 2396 m² etxebizitza dira.

Sekzioa: S + BO + 3 + EO (2. sotoa aukerazkoa). Hegalaren gehienezko altuera 13,50 m. Etxebizitza kopurua: 22.

Mota honetako blokeen unitate kopurua: 2.

Etxebizitza mota: Tasatua.

2 Blokeak: Gehienezko okupazioa oinean 350 m². Eraikigarritasuna 1582.25 m², eta horietatik guztiak etxebizitza dira.

Sekzioa: Erdisotoa + 3 + EO (sotoa aukerazkoa). Hegalaren gehienezko altuera 12,60 m. Etxebizitza kopurua: 16.

Mota honetako blokeen unitate kopurua: 3.

Etxebizitza mota: Tasatua.

3 Blokeak (bi familiakoak): Gehienezko okupazioa oinean 150 m². Eraikigarritasuna 389.75 m², eta horietatik guztiak etxebizitza dira.

Sekzioa: Erdisotoa + BO + 1 + EO (sotoa aukerazkoa). Hegalaren gehienezko altuera 6,00 m. Etxebizitza kopurua: 2.

Mota honetako blokeen unitate kopurua: 5.

Etxebizitza mota: Librea.

▪ **Erabilera baldintzak:**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_APROBACIÓN PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Soto edo erdisotoko oinak, soil-soilik, ibilgailu arinak gordetzeko, trasteleku gisa edo eraikinaren zerbitzu eta instalazio komunetarako erabiliko dira.

Beheko oinak saltoki, bulego edo ekipamendu gisa erabiliko dira 1 motako blokeetan. Etxebizitza gisa erabili ahal izango dira, 2 eta 3 motako blokeetan, baita atari, instalazio komunen gela, bulego, saltoki edo ekipamendu gisa ere.

Pisuen oinak etxebizitza, bulego edo ekipamenduetarako erabiliko dira.

Estalkipeko oinak etxebizitza gisa erabili ahaliko dira, baita trasteleku gisa edo blokearen berezko instalazio komunen zerbitzuetarako ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Plangintza eratzeo ondoko epeak ezartzen dira

Plan Partziala: Plan Orokorra onartzen denetik 3 hilabete.

Urbanizatzeo Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 3 hilabete.

▪ **Area akustiko mota:**

A. 2. Nagusiki bizitoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (bizitoki garapen berriak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
A. Bizitoki erabilera	A.2. Garapen berriak	60	60	50

Plan Partzialarekin Azterlan Akustiko Xehatu bat egingo da. Azterlan horrek espero diren maila akustikoak aztertuko ditu, baita fatxadan zarata mailak ere, eta aurreikusitako bizitoki garapen berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzea ziurtatzeko beharrezkoak diren prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaileak ezarriko ditu.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Jabari Publiko Hidraulikoa

Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehenetsuneko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Malda handiena duten guneeetan, sektorearen mendebaldean, espazio publiko gisa erabiliko direnetan, zuhaitz landaretza zaharberrituko da.
- Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira, edo soberakinak badaude, gertuko jardueretan erabiliko dira.

Bizikleta-oinezkoen lotura



Bizikleta-oinezkoen bidearen ezaugarriak Gipuzkoako bizikleta bideetarako Eskuliburuan (Gipuzkoako Foru Aldundia, 2006) egindako gomendioetara egokituko dira. Adar hau tokiko sarearen gainerakoarekin lotzen dela ziurtatuko da.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jarduera egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI APROBACIÓN PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR		7.- “ANTONENE”																																		
DATOS GENERALES																																				
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	28.768 m2.																																	
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	28.194 m2.																																	
																																				
ZONIFICACION GLOBAL																																				
SISTEMAS GENERALES																																				
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.																																		
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	574 m2.																																		
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.																																		
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.																																		
ZONA RESIDENCIAL	A-1, A-2	28.194 m2.																																		
SUPERFICIE TOTAL		28.768 m2.																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">AREA</th> <th rowspan="2">SUPERFICIE AFECTADA</th> <th colspan="3">Nº DE VIVIENDAS</th> </tr> <tr> <th>ACTUAL</th> <th>CRECIMIENTO</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>146</td> <td>146</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>28.768 m2.</td> <td></td> <td>146</td> <td>146</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">51,78 Viv/Ha</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%</td> </tr> </tbody> </table>				AREA	SUPERFICIE AFECTADA	Nº DE VIVIENDAS			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL				146	146						TOTAL	28.768 m2.		146	146	EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2			51,78 Viv/Ha		EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%				
AREA	SUPERFICIE AFECTADA	Nº DE VIVIENDAS																																		
		ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL																																
			146	146																																
TOTAL	28.768 m2.		146	146																																
EDIFICABILIDAD 0,65m2/m2			51,78 Viv/Ha																																	
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%																																				



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_APROBACIÓN PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

A.I. 7 SUPERFICIE 28.768m2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Creación de un nuevo Sector que nos absorba los crecimientos residenciales previstos y contribuya a la dotación de equipamientos de una forma importante.

Desarrollo que nos enlaza el actual núcleo residencial central con la zona de equipamientos, polideportivo, escuelas, piscinas, etc, completándose la trama urbana.

Dar continuidad a Zumalakarregi kalea, conformándose un eje viario, peatonal y de bidegorri, uniendo las áreas.-Erdialdea y Zubipe.

Disposición de un espacio de plaza, de dimensiones importantes, colocada de manera centrada en el Sector.

La vivienda será tasada, a excepción de las bifamiliares.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

Sistema de Actuación: Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Sector.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Coefficientes de ponderación orientativos de usos:

Vivienda bloque libre: 1,998

Vivienda bifamiliar libre: 1.498

Vivienda tasada: 1

Anexos libre: 0,22

Anexos tasada: 0,18

PB comercial: 0,57

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 18.247,5m2., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no de contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone aproximadamente 4232 m2. cada planta (8464 m2. entre sótano y semisótano)

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a dos, tres o cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta. Se admite la cubierta plana

Loa aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

En la ordenación orientativa dibujada los datos hipotéticos sería los siguientes

Bloques 1: Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales 114m2 corresponden a porches. Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC. (2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 1': Ocupación máxima en planta 608m2 de los cuales Edificabilidad 2.888m2 de los cuales 2.396m2 corresponden a vivienda.

Sección: S + PB + 3 + BC. (2º sótano opcional). Con altura máxima de alero de 13,50 m. Número de viviendas: 22.

Número de unidades de este tipo de bloque: 2.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 2: Ocupación máxima en planta 350m2 . Edificabilidad 1582.25m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + 3 + BC. (sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12.60 m. Número de viviendas: 16.

Número de unidades de este tipo de bloque: 3.

Tipo de vivienda: Tasada.

Bloques 3 (bifamiliares): Ocupación máxima en planta 150m2 . Edificabilidad 389.75m2 de los cuales la totalidad corresponden a vivienda.

Sección: SS + PB + 1 + BC. (sótano opcional). Con altura máxima de alero de 6,00 m. Número de viviendas: 2.

Número de unidades de este tipo de bloque: 5.

Tipo de vivienda: Libre.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_APROBACIÓN PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

▪ **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas se destinarán a comercio, oficinas o equipamiento en los bloques tipo 1. Podrán dedicarse a vivienda, en los bloques tipo 2 y 3, además de a portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

Plan Parcial: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 3 meses a partir de la aprobación del Plan General.

▪ **Tipo de área acústica:**

A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).

Objetivos de calidad acústica aplicables

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

Se realizará un Estudio Acústico Pormenorizado con la redacción del Plan Parcial. Dicho estudio analizará los niveles acústicos esperados, así como niveles de ruido en fachada y establecerá las medidas preventivas y correctoras necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en los nuevos desarrollos residenciales previstos.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

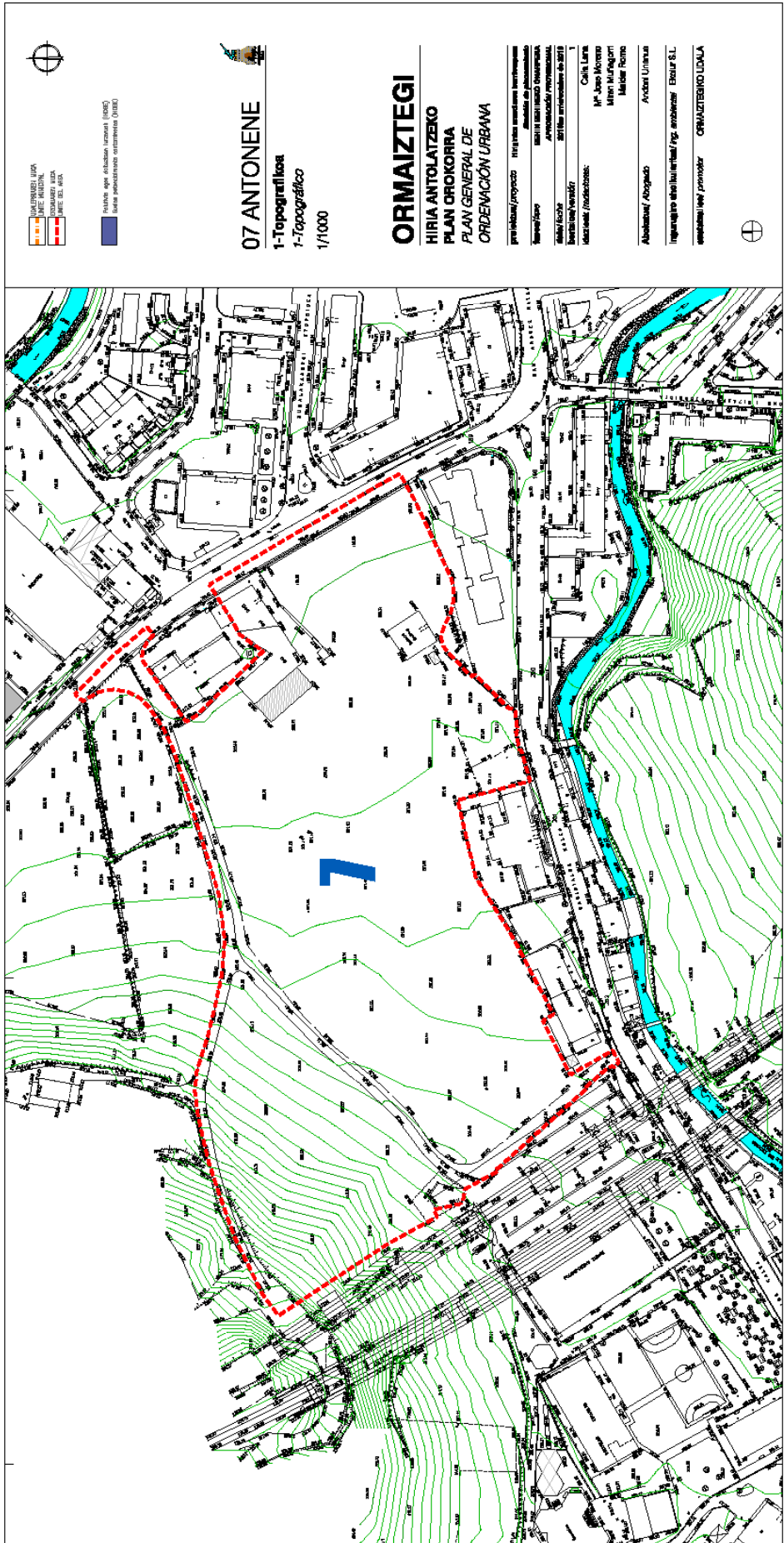
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Se restaurará la vegetación arbórea en las zonas de mayor pendiente, al oeste del sector, que se destinarán a espacio público.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito, o en caso de existir excedentes su utilización en actuaciones cercanas.

Conexión ciclista-peatonal

Las características de la vía ciclista-peatonal se ajustarán a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006). Se asegurará la conexión de este ramal con el resto de la red local.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



07 ANTONENE
1-Topografikoa
1-Topográfico
1/1000



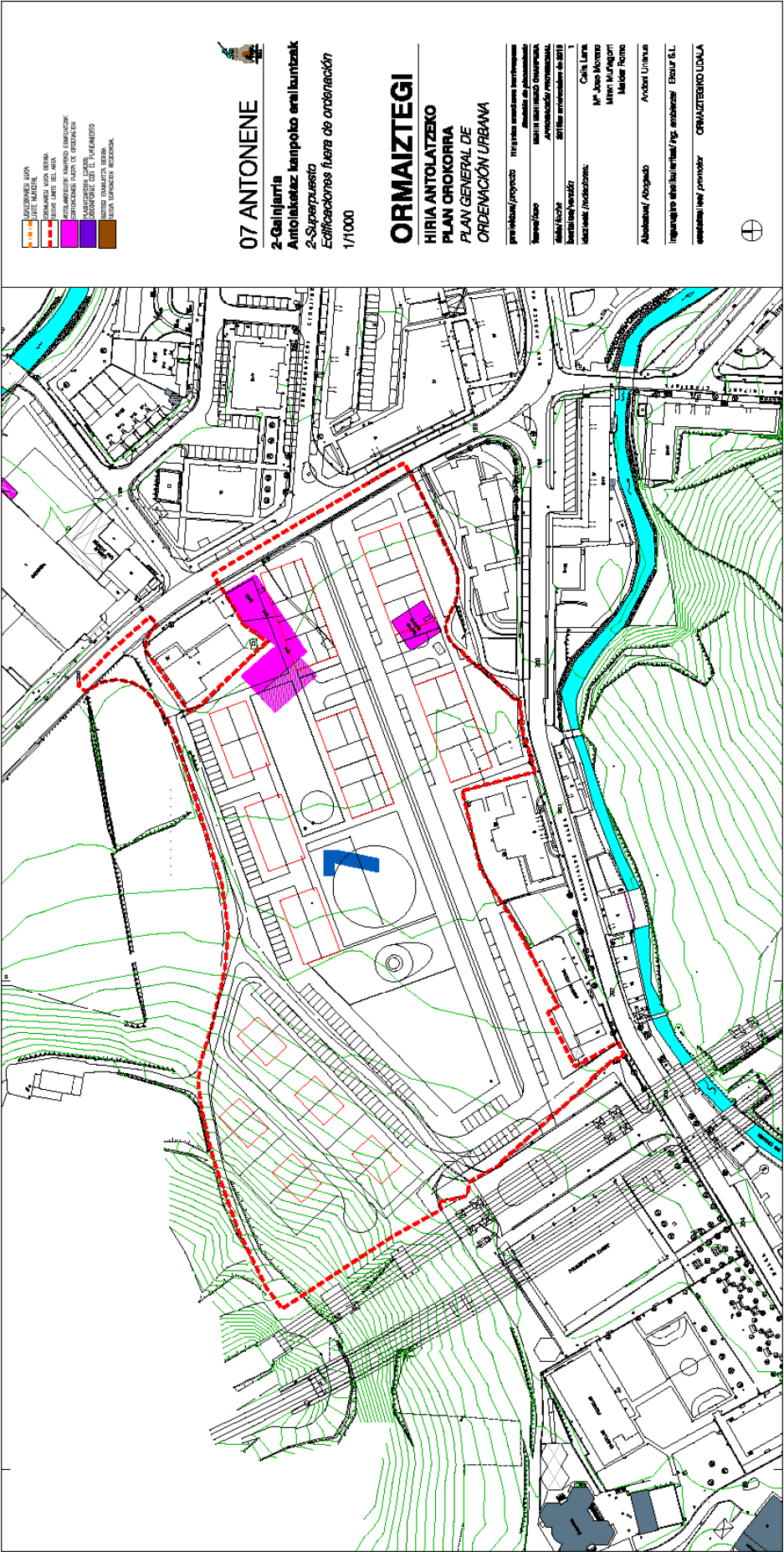
ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proyector / proyectista: Inge. Juan María de Irujo Barrio
coyector / co-proyector: Euzkadi
Norma / Norma: DER 11/2009 (Euzkadi)
Escala / Escala: 1:1000
Fecha / Fecha: 2011ko martxoaren 30
Maurik / Redactors: Cain Larrea, Iñaki Moreno, Miriam Argente, Melchor Romo

Aprobata / Aprobado: Auzkoak Uztaraia
Iturria / Fuente: Euzkadi / Euzkadi S.L.
Berehitza / Propiedad: ORMATZEHI UDALAK





07 URBERGIA
 08 HIRIA
 09 BARRIOA
 10 ERREKINAK

URBERGIA: URBERGIA KANTONAMENDUA
 HIRIA: HIRIA KANTONAMENDUA
 BARRIOA: BARRIOA KANTONAMENDUA
 ERREKINAK: ERREKINAK KANTONAMENDUA

07 ANTONENE
2-Gainjarría
 Antzitegiak kanpotik erantsita
2-Superaesko
 Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

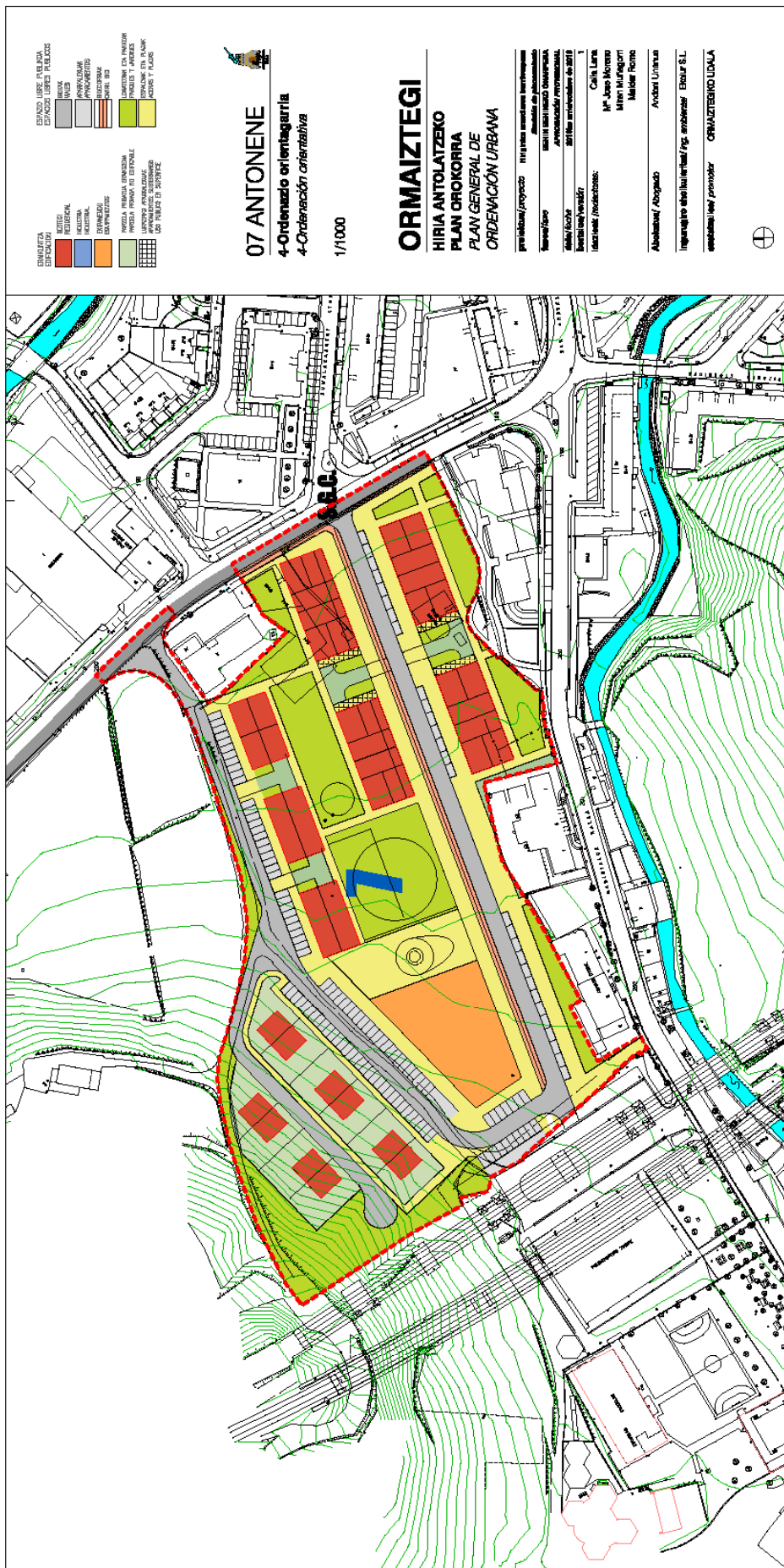
ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN GERALDEKORRA
ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren proiektatzailea: **Ormaiztegi Urbanismo**
 proiektuaren proiektatzailearen berriztagarria: **Ormaiztegi Urbanismo**
 proiektuaren proiektatzailearen berriztagarria: **Ormaiztegi Urbanismo**
 proiektuaren proiektatzailearen berriztagarria: **Ormaiztegi Urbanismo**

irratizko proiektatzailea: **Ormaiztegi Urbanismo**
 irratizko proiektatzailearen berriztagarria: **Ormaiztegi Urbanismo**
 irratizko proiektatzailearen berriztagarria: **Ormaiztegi Urbanismo**

Abelentzu / Abgardo: **Arantzazu Uribarri**
 Irteerako ofizial / Inge. arantzazu: **Estur S.L.**
 arantzazuko proiektatzailea: **ORMAIZTEGI URBANA**



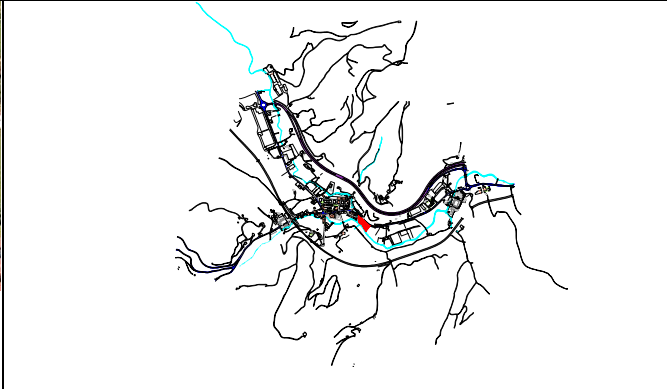




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA **8.- "URBIETA"**

DATU OROKORRAK			
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	5.485 m2.
KALIFIKAZIOA	BIZITOKIA	AZALERA GARBIA	4.717m2.



ZONAKATZE GLOBALA		
SISTEMA OROKORRAK		
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	268 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	500 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
BIZITOKI GUNEA	A-1	4.717 m2.
AZALERA GUZTIRA		5.485 m2.

Areari abikiak

AREA	ERAGINDAKO AZALERA		ETXEBIZITZA KOP.		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
SAN ANDRES 4B	PARTZIALA	BIRGAITZEA	0		24
		AURREIKUSITAKOAK	0	24	
GUZTIRA	5.485 m2.		0	24	24
ERAIKIGARRITASUNA 0,70m2/m2				50.88	Etxeb/Ha
AREA HONETAN ETXEBIZITZEN KOPURUA % 10 HANDITZEA ONARTZEN DA					



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Ondoko helburuak proposatzen dira:
Ibaiertzeko espazioak birsortzea.

Aurreko Hiria Antolatze Arauetan aurreikusitako lotura egitea, Santa Lutzia erreka gainean, Berjaldegi plazaren jarraipen gisa.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Grafiatutako antolamendua orientazio moduan egin da.

Plan Berezi bat, Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko da, bidezkoa denaren arabera, edo, kasua balitz, bere garaian egindako Birpartzelazioaren egokitzapena.

▪ **Jarduera Sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustazaileen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Behar bezala urbanizatuta lagako da Areara atxikitako Espazio Libreen Sistema Orokorra.

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Baimentzen den sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna 3.300 m²-koa da. Osotasunean hegalkak eta estalkipeko espazioak zenbatzen dira baina ez erdisotua.

Sotoko beste oin bat eraikitzea baimentzen da, partzela pribatuaren lerroa gainditu gabe. Horrek oin bakoitzean 1.180 m² ematen ditu (2.360 m² soto eta erdisotoaren artean).

Bizitoki eraikuntzaren oineko gehienezko okupazioa 672 m²-koa izango da. (en tres bloques de 224 m².)

Sekzioa: Erdisotua + 3 + EO (Estalkipeko Oina). (sotua aukerazkoa). Con altura máxima de alero de 12,00 m. (10,50 m. sin contabilizar el semisótano). Etxebizitza kopurua: 24.

Gehienezko hegalkinak 1,00 m-an finkatzen dira eta fatxadaren luzera osoan garatu ahal izango dira, BOean izan ezik. Hegalkin itxien portzentajea ez da % 50 baino handiagoa izango.

Estalkiaren gehienezko malda % 35ekoa izango da, lau isurkikoa. EOean terrazak onartzen dira, baina horietatik ez da elementurik irten behar estalkiaren maldaren lerrotik.

Hegalek gehienez 1,50 m-ko hegalkina izango dute, fatxada itxen denetik zenbatuta.

▪ **Erabilera baldintzak:**

Soto edo erdisotoko oinak, soil-soilik, ibilgailu arinak gordetzeko, trasteleku gisa edo eraikinaren zerbitzu eta instalazio komunitararako erabiliko dira.

Beheko oinak etxebizitza gisa erabili ahaliko dira, baita atari, instalazio gela komun, bulego, saltoki edo ekipamenduetarako ere.

Pisuen oinak etxebizitza, bulego edo ekipamenduetarako erabiliko dira.

Estalkipeko oinak etxebizitza gisa erabiliko dira, baita trasteleku gisa edo blokearen berezko instalazio komunaren zerbitzuetarako ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Plan Berezia: Plan Orokorra onartzen denetik 24 hilabete.

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

▪ **Area akustiko mota:**

A. 2. Nagusiki bizitoki erabilera duten lurraldeko sektoreak (bizitoki garapen berriak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
A. Bizitoki erabilera	A.2. Garapen berriak	60	60	50

Kutsatutako lurzuak

Eragindako guneetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Kasu guztietan, garapen plangintzak eraikuntzekiko 12 m-ko gutxieneko erretiroa errespetatu beharko du bideratze lerroa zehaztuta ez duten tarteetan eta 2 m-koa urbanizaziorako.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Eztanda errearen ezkerrean ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.
- Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Bizikleta lotura


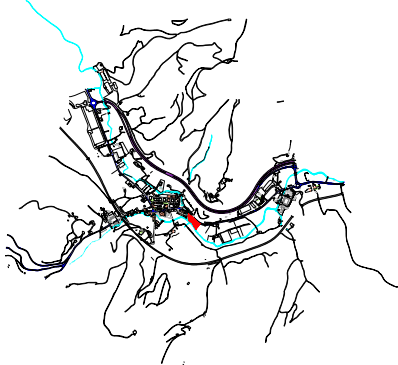
Kalteren bat eginez gero arearen mugatik doan eskualde izaerako bizikleta bidearen tarte zaharberrituko da. Adar hau tokiko sarearen gainerakoarekin lotzen dela ziurtatuko da.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA		8.- "URBIETA"																																						
DATOS GENERALES																																								
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	5.485 m2.																																					
CALIFICACIÓN	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	4.717m2.																																					
																																								
ZONIFICACION GLOBAL																																								
SISTEMAS GENERALES																																								
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.																																						
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	268 m2.																																						
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	500 m2.	Adscritos al Area																																					
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.																																						
ZONA RESIDENCIAL	A-1	4.717 m2.																																						
SUPERFICIE TOTAL		5.485 m2.																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">AREA</th> <th rowspan="2">SUPERFICIE AFECTADA</th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Nº DE VIVIENDAS</th> </tr> <tr> <th>ACTUAL</th> <th>CRECIMIENTO</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">SAN ANDRES 4B</td> <td rowspan="2">PARCIAL</td> <td rowspan="2">m2.</td> <td>REGENERACION</td> <td>0</td> <td rowspan="2">24</td> </tr> <tr> <td>PREVISTAS</td> <td>0</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>5.485 m2.</td> <td></td> <td>0</td> <td>24</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td colspan="3">EDIFICABILIDAD 0,70m2/m2</td> <td>50.88</td> <td colspan="2">Viv/Ha</td> </tr> <tr> <td colspan="6">EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%</td> </tr> </tbody> </table>				AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	SAN ANDRES 4B	PARCIAL	m2.	REGENERACION	0	24	PREVISTAS	0	24	TOTAL		5.485 m2.		0	24	24	EDIFICABILIDAD 0,70m2/m2			50.88	Viv/Ha		EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%					
AREA	SUPERFICIE AFECTADA		Nº DE VIVIENDAS																																					
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL																																			
SAN ANDRES 4B	PARCIAL	m2.	REGENERACION	0	24																																			
			PREVISTAS	0		24																																		
TOTAL		5.485 m2.		0	24	24																																		
EDIFICABILIDAD 0,70m2/m2			50.88	Viv/Ha																																				
EN ESTE AREA SE ADMITE UN AUMENTO DE VIVIENDAS DEL 10%																																								



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se proponen los siguientes objetivos:

Regeneración de los espacios de borde de río.

Realización del enlace previsto en las NN.SS. anteriores situado sobre la regata de Santa Luzia como continuación de Berjaldegi plaza.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se redactará un Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda, o, en su caso, la adecuación de la Reparcelación realizada en su día.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Se cederá debidamente urbanizado, el Sistema General de Espacios Libres adscrito al Area.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 3.300 m²., en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta, no de contabiliza el semisótano.

Se autoriza la construcción de otra planta de sótano sin que sobrepase la línea de parcela privada, lo cual supone 1.180 m². cada planta (2.360 m². entre sótano y semisótano)

Ocupación máxima en planta de la edificación residencial 672 m². (en tres bloques de 224 m².)

Sección: semisótano + 3 + BC.(sótano opcional). Con altura máxima de alero de 12,00 m. (10,50 m. sin contabilizar el semisótano). Número de viviendas: 24.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m., pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, exceptuando en PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta el 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC. sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta.

Loa aleros tendrán un vuelo máximo de 1,50 m., contabilizados desde el cierre de la fachada.

▪ **Condiciones de uso:**

Las plantas sótano o semisótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

Las plantas bajas podrán dedicarse a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercios o equipamientos.

Las plantas de pisos se destinarán a viviendas, oficinas o equipamientos.

Las plantas bajocubierta se destinarán a vivienda, además de a trasteros o servicios en instalaciones comunes propias del bloque.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Plan Especial: 24 meses a partir de la aprobación del Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

▪ **Tipo de área acústica:**

A. 2. Sectores del territorio con predominio de uso residencial (Nuevos desarrollos residenciales).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
A. Uso residencial	A.2. Nuevos desarrollos	60	60	50

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo deberá respetar el retiro mínimo para las edificaciones de 12m para los tramos en que la línea de encauzamiento no esté definida y de 2m para la urbanización.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

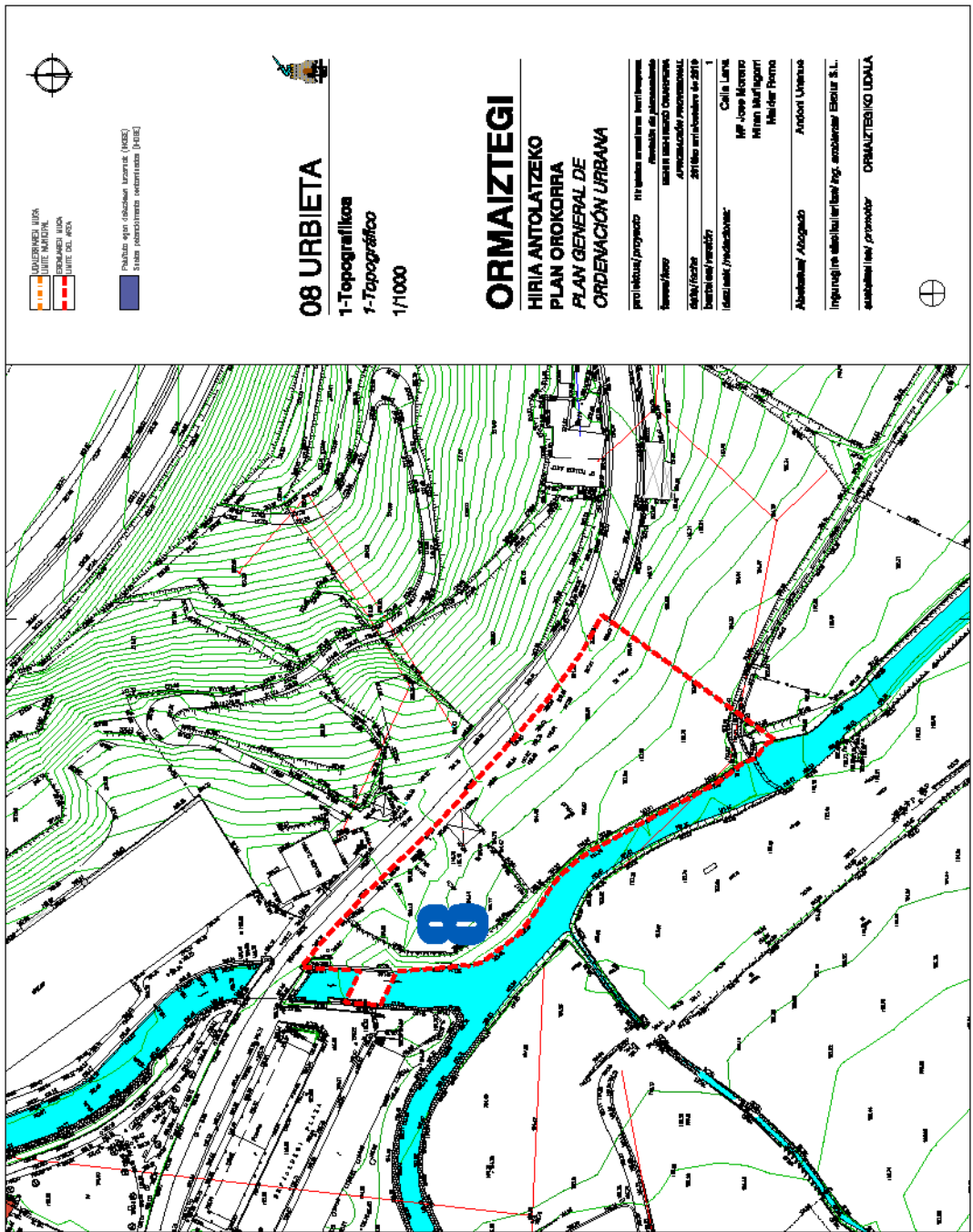
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Estanda.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

Conexión ciclista

En caso de afección se restaurará el tramo de vía ciclista de carácter comarcal que discurre en el límite del área. Se asegurará la conexión de este ramal con el resto de la red local.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.




 URBENINGURU MUGA
 URBENINGURU MUGA
 URBENINGURU MUGA
 URBENINGURU MUGA


 Publizko erpin (abokatuak, urteak) (NISE)
 State water bodies (waterfalls) (NISE)



08 URBIETA

1-Topografikoa
1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren proiektatzailea: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

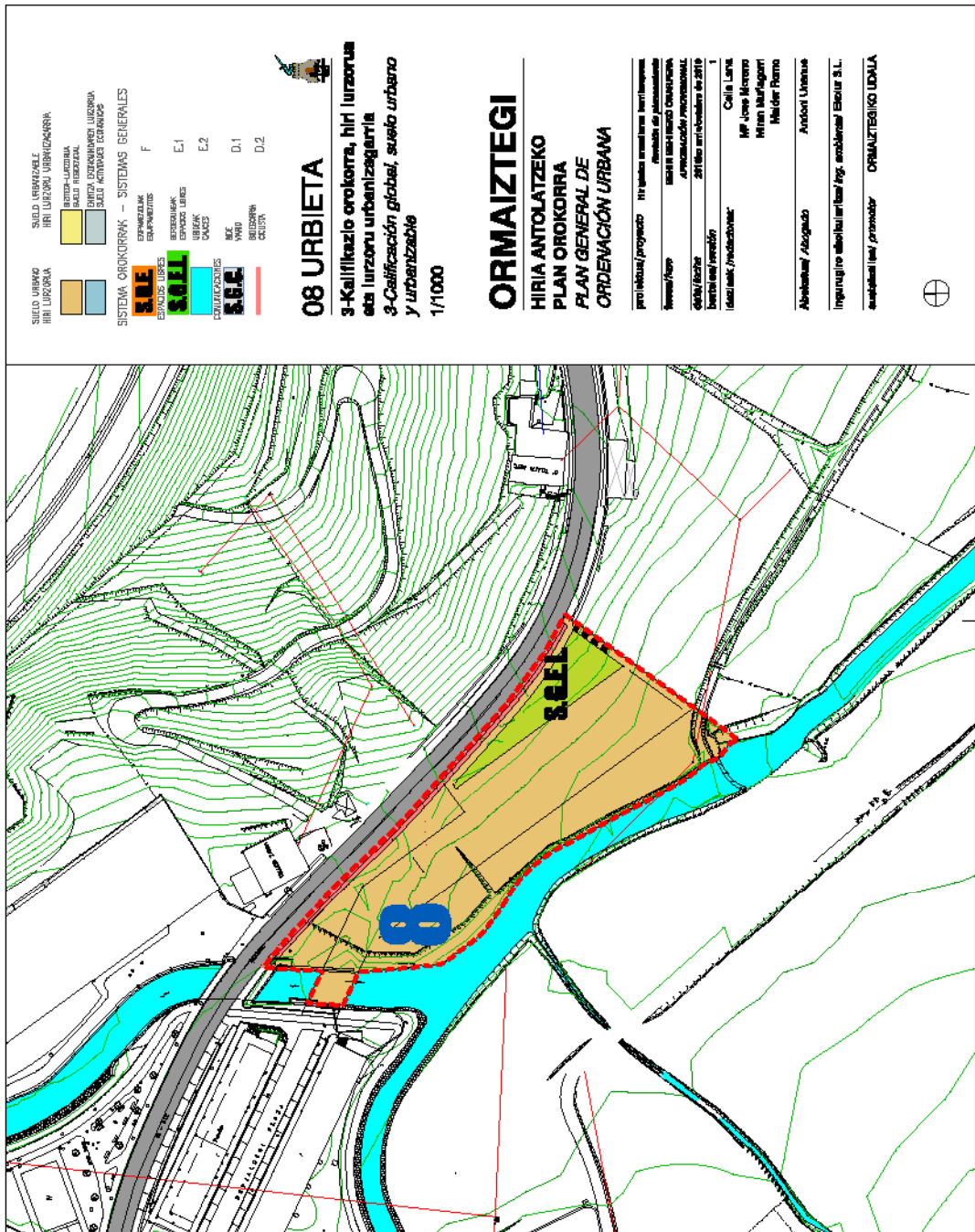
proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo

proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo
 proiektuaren arduradunak: Irigoien eta Irujo



<table border="0"> <tr> <td>SOLIDO URBANO HIRI URBARRA</td> <td>SOLIDO URBANO E HIRI URBARRA BEREKIZGARRIA</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	SOLIDO URBANO HIRI URBARRA	SOLIDO URBANO E HIRI URBARRA BEREKIZGARRIA									<table border="0"> <tr> <td>SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES	F								
SOLIDO URBANO HIRI URBARRA	SOLIDO URBANO E HIRI URBARRA BEREKIZGARRIA																				
SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES	F																				
<table border="0"> <tr> <td>ESPANTOAK</td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	ESPANTOAK										<table border="0"> <tr> <td>E1</td> </tr> <tr> <td>E2</td> </tr> <tr> <td>D.1</td> </tr> <tr> <td>D.2</td> </tr> </table>	E1	E2	D.1	D.2						
ESPANTOAK																					
E1																					
E2																					
D.1																					
D.2																					
<table border="0"> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>									<table border="0"> <tr> <td>D.1</td> </tr> <tr> <td>D.2</td> </tr> </table>	D.1	D.2										
D.1																					
D.2																					

08 URBIETA
3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzorua urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable
 1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRIA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA

proiektuaren aurkezpena / presentación del proyecto	

Abadiak / Abogados	Andoni Urbina

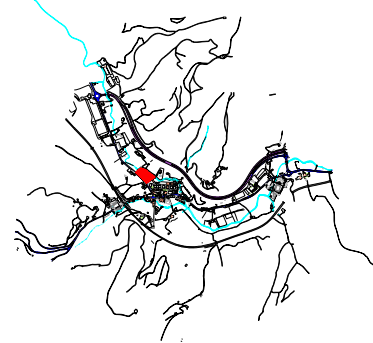




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA**10.- "LIZARRALDE"****DATU OROKORRAK**

SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	12.531 m2.
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	11.732m2

**ZONAKATZE GLOBALA****SISTEMA OROKORRAK**

UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	799 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
JARDUERA EKONOMIKOEN GUNEA	B	11.732 m2.
AZALERA GUZTIRA		12.531 m2.

AREA	ERAGINDAKO AZALERA		OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
IMEGUISA ETA BESTE BATZUK	GUZTIRA 11.732 m2.	FINKAPENA	5.953	801	6.754
		HANDITZEA		902	902
GUZTIRA	11.732 m2.		5.953	1.703	7.656
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN			0,65 m2/m2		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

Errekaren ertzeko espazioak berrantolatzen dira, oinezkoentzako pasabide bat ahalbidetuz eta horren ertza berreskuratuz; halaber, hego-ekialdeko ertzeko kalea hobetuko da.

Handitzeen jarduerak erreka ertzeko lursailak eta hego-ekialdeko ertzeko kalea lagatzea ekarriko du eta dagokion urbanizazioa.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira, bidezkoa denaren arabera.

▪ **Jarduera Sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustatzaileen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Erabileren ponderazio koefiziente orientagarriak:

Industria: 1

Etxebizitza librea: 2

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Aurretik dauden eraikinak finkatzen dira eta handitzeak programatzeko dira; handitzearen oineko okupazioa 1.703 m²-koa izango da eta solairuarterarena % 30. Horrek eraikigarritasuna 2.214 m² handitzea dakar.

Aurreikusitako handitzeak, gehienez, jatorrizko pabilioiaren altuera izango dute.

▪ **Erabilera baldintzak:**

Aurretik dauden eraikinetan bizitoki erabilera onartzen da baita 1, 2 eta 3. mailako industria erabilera eta hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

B. 1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak). Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65

Kutsatutako lurzoruak

Eragindako guneeetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Jabari Publiko Hidraulikoa

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oineko okupazioa aldatu ahaliko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz. Bai eraikuntza berrietan bai ordezkatzeko Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Santa Lutzia erreka ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.

Bizikleta lotura


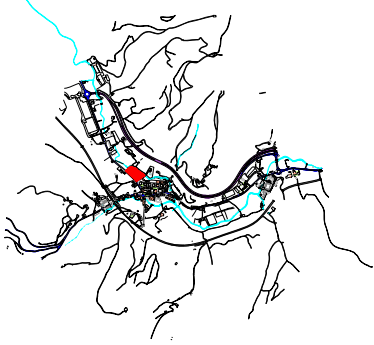
Kalteren bat eginez gero arearen mugatik doan eskualde izaerako bizikleta bidearen tarte zaharberrituko da.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA			10.- "LIZARRALDE"				
DATOS GENERALES							
CLASIFICACION	SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL		12.531 m2.		
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS		SUPERFICIE NETA		11.732m2		
							
ZONIFICACION GLOBAL							
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	799 m2.					
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.					
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.					
ZONA ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	11.732 m2.					
SUPERFICIE TOTAL		12.531 m2.					
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA			
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	
IMEGUIZA Y OTROS	TOTAL	11.732	m2.	CONSOLIDACION	5.953	801	6.754
				AMPLIACION		902	902
TOTAL		11.732	m2.	5.953	1.703	7.656	
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION					0,65	m2/m2	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Se reordenan los espacios de borde de regata, posibilitando el paso peatonal y la recuperación del borde de la misma y la mejora de la calle de borde sureste hasta el puente.

La actuación de las ampliaciones conllevará la cesión de los terrenos de borde de regata y de la calle de borde sureste y la correspondiente urbanización.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

Coefficientes de ponderación de usos:

Industria: 1
Vivienda libre: 2

▪ **Condiciones de edificación:**

Se consolidan las edificaciones existentes y se programan ampliaciones, con una ocupación en planta de 1.703m² de ampliación y posibilidad de un 30% de entreplanta, lo que nos supone un aumento de edificabilidad de 2.214m².

Las ampliaciones previstas tendrán, como máximo, la altura del pabellón original.

▪ **Condiciones de uso:**

Se admite el uso residencial de las edificaciones existentes y el industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría y el uso terciario comercial y de oficina.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

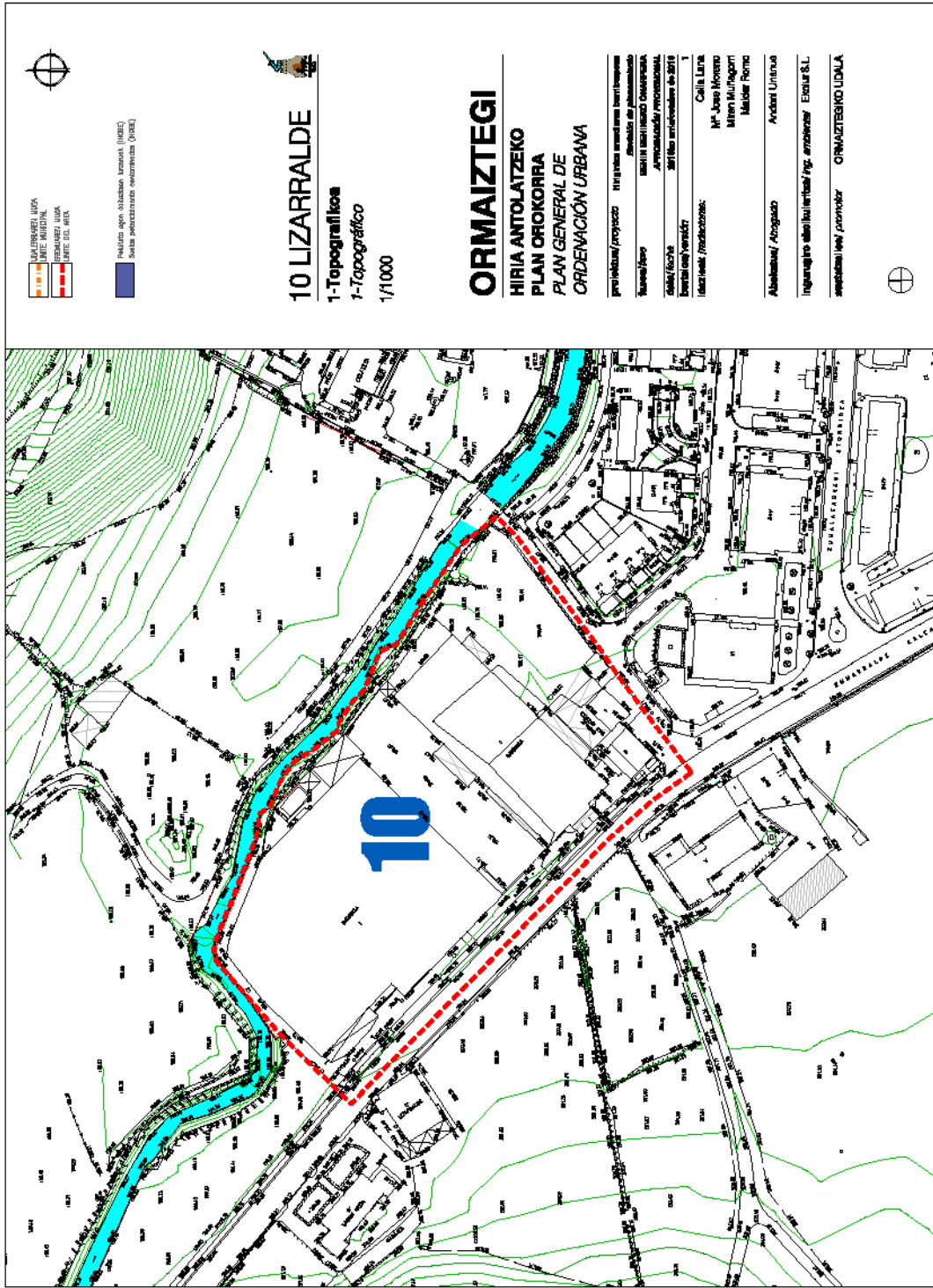
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía.

Conexión ciclista

En caso de afección se restaurará el tramo de vía ciclista de carácter comarcal que discurre en el límite del área.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



LIZARRALDE UZUA
 LIMITE MUNICIPAL
 LIMITE DE URBANIZACION

LIZARRALDE UZUA
 LIMITE MUNICIPAL
 LIMITE DE URBANIZACION

10 LIZARRALDE

1-Topografiakoa
 1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

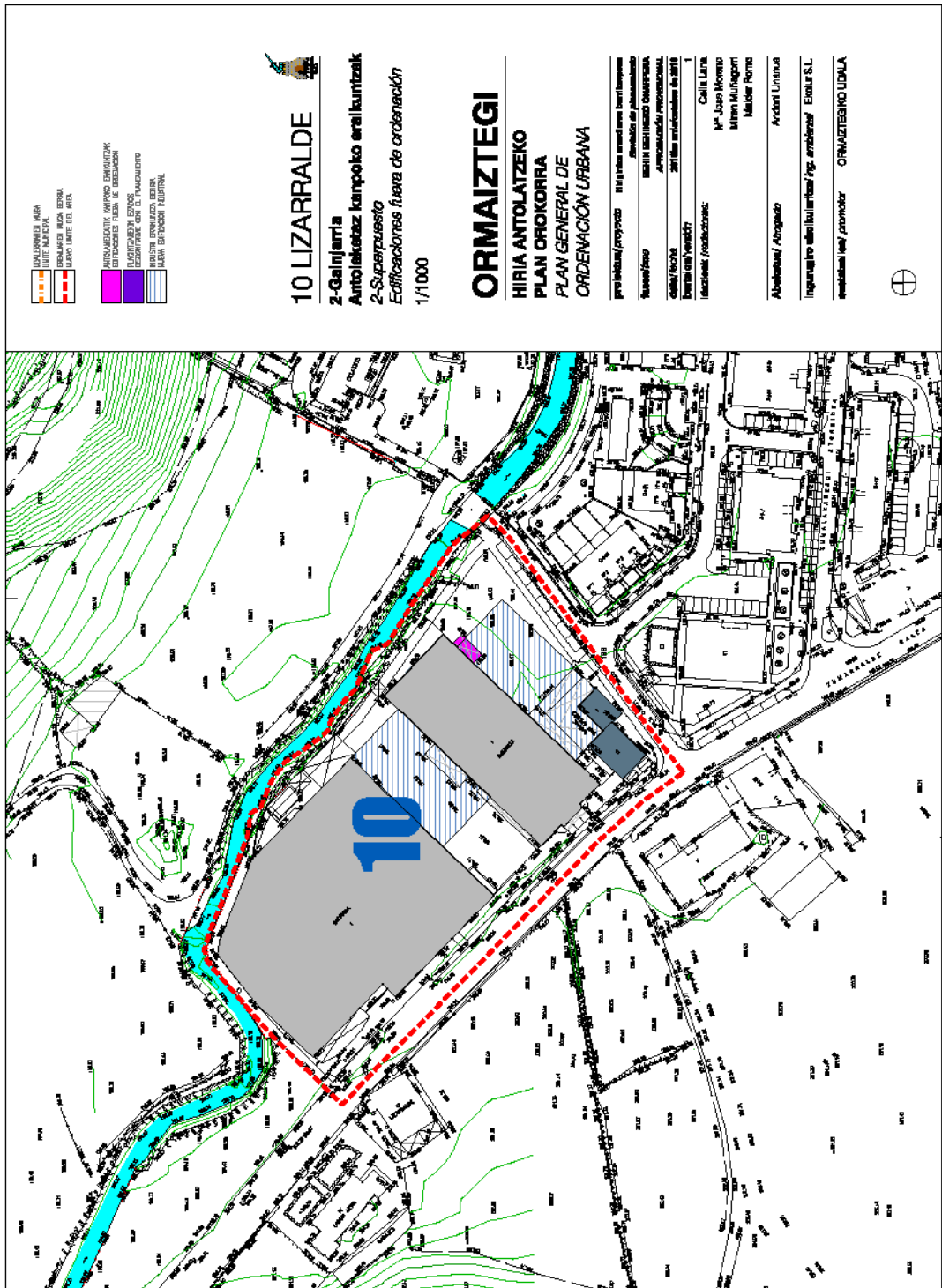
proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena

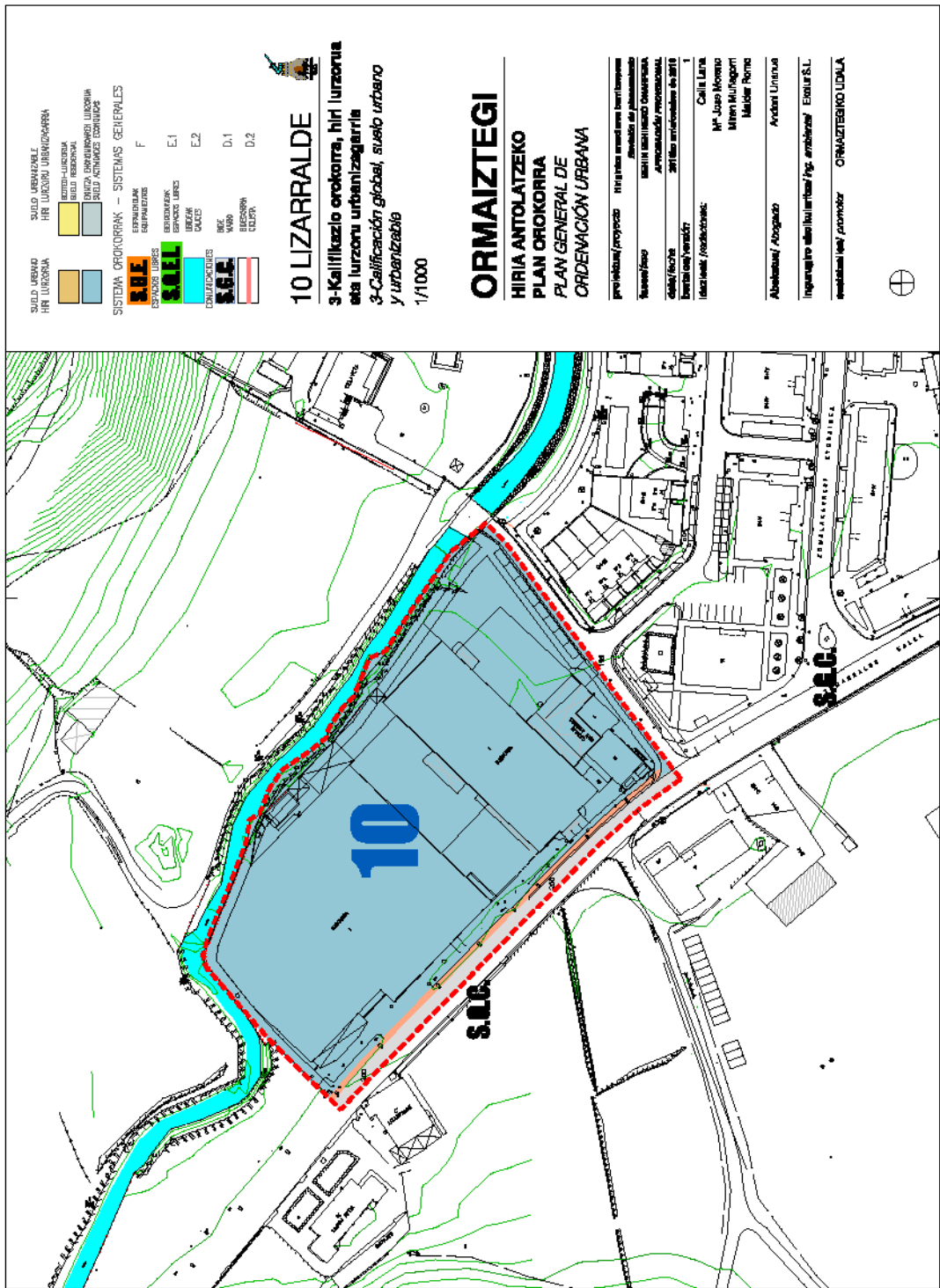
proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena

proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena

proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena
 proiektuaren/propozioaren izena: Hiria antolatzearen proiektuaren/propozioaren izena







- SOLDO URSERAZIBEL
HIRI LURRALDE URSERAZIBELAREN
- ERREKONSTRUKTIBO
 - ERREKONSTRUKTIBO URSERAZIBELAREN
 - ERREKONSTRUKTIBO URSERAZIBELAREN
- SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
- ERREKONSTRUKTIBO URSERAZIBELAREN
 - ERREKONSTRUKTIBO URSERAZIBELAREN
 - ERREKONSTRUKTIBO URSERAZIBELAREN
 - ERREKONSTRUKTIBO URSERAZIBELAREN
 - ERREKONSTRUKTIBO URSERAZIBELAREN
- SISTEMA OROKORRAK - SISTEMAS GENERALES
- F
 - E.1
 - E.2
 - D.1
 - D.2

10 LIZARRALDE

9-Kalifikazio orokorra, hiri lurraldea eta lurzoru urbanizatze gaitria
9-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRIA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA

proiektua/proyecto: Hiri lurraldearen hiri lurraldearen antolaketaren proiektua

lurralde/territorio: Hiri lurraldearen hiri lurraldearen antolaketaren proiektua

data/fecha: 2011ko martxoaren 15a

errealizazio/realización: 2011ko martxoaren 15a

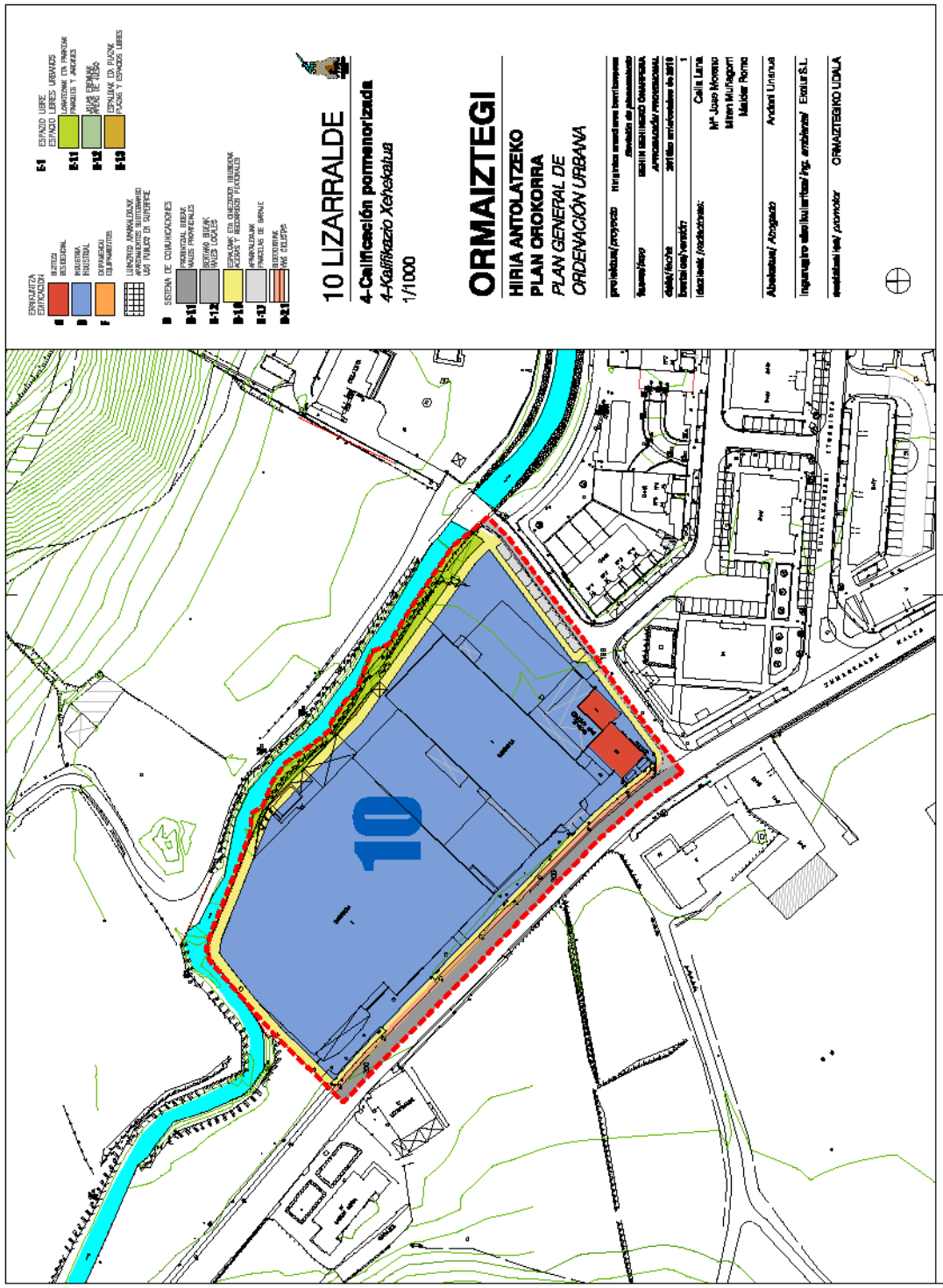
lurralde/territorio: Hiri lurraldearen hiri lurraldearen antolaketaren proiektua

Abelentzu/Abogados: Arriola Urbana

Ingeniaria teknikaria/ingeniero técnico: ENRIQUE S.L.

errealizazio/realización: ORMAIZTEGUI LURRALDE





- ESPACIOS DE ENTORNO**
- E1** ESPACIO LIBRE: LIMPIEZAS EN PAVIMENTOS Y JARDINES
 - E11** ESPACIO LIBRE: JARDINES
 - E12** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS
 - E13** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS Y ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS DE ENTORNO**
- E1** ESPACIO LIBRE: LIMPIEZAS EN PAVIMENTOS Y JARDINES
 - E11** ESPACIO LIBRE: JARDINES
 - E12** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS
 - E13** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS Y ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS DE ENTORNO**
- E1** ESPACIO LIBRE: LIMPIEZAS EN PAVIMENTOS Y JARDINES
 - E11** ESPACIO LIBRE: JARDINES
 - E12** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS
 - E13** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS Y ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS DE ENTORNO**
- E1** ESPACIO LIBRE: LIMPIEZAS EN PAVIMENTOS Y JARDINES
 - E11** ESPACIO LIBRE: JARDINES
 - E12** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS
 - E13** ESPACIO LIBRE: PAVIMENTOS Y ESPACIOS LIBRES

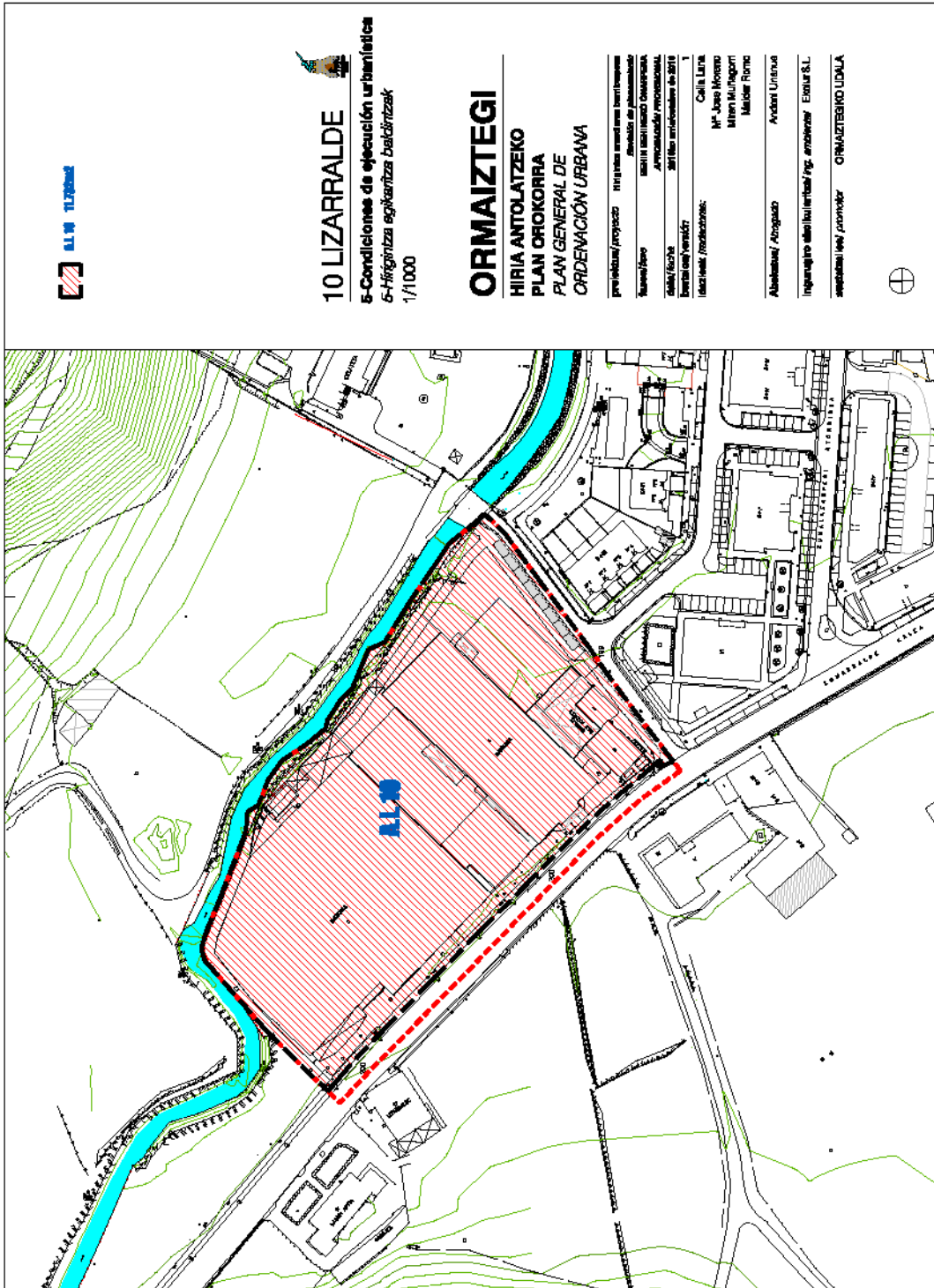
10 LIZARRALDE
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xerezkatua
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proyector/autor: **Hiritegia**
 autor/autor: **Hiritegia**
 fecha/fecha: **2011ko martxoaren 10**
 escala/escala: **1/1000**
 lugar/lugar: **Ormaiztegui**

Abelasoain/Abelasoain
 Arce/Arce
 Etxebarria/Etxebarria





10 LIZARRALDE

5-Condiciónes de ejecución urbanística
 6-Figuras de ejecución batáizteak
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

preluzio/ proyecto: Hirigintza eremua berri berrantolatuaren zehazteko eta planifikazioaren arloko proiektua.
 Nazioarteko: Nazioarteko proiektua.
 data/ fecha: 2011ko martxoaren 16-17
 berrantolatu/ revisión: 1
 idazlea/ redactor: Celia Liria
 M.ª Jose Moreno
 Miren Mujikari
 Maider Riano
 Abokatua/ Abogado: Andoni Urribea
 Ingegniergo elizbaiturria/ Ing. encheren: ESTU&L
 zuzendaria/ jefe de oficina: ORMAIZTEGIKO UDALA



BEHEKO LERRIKABURA
 ALFIACIONI NAHIA
 ORDENAZIOAREN GUTXIKORBEREMO SISTRAN
 E-1945.000
 PASANTE DEDITATIBA DE LA ORDENADORI



10 LIZARRALDE

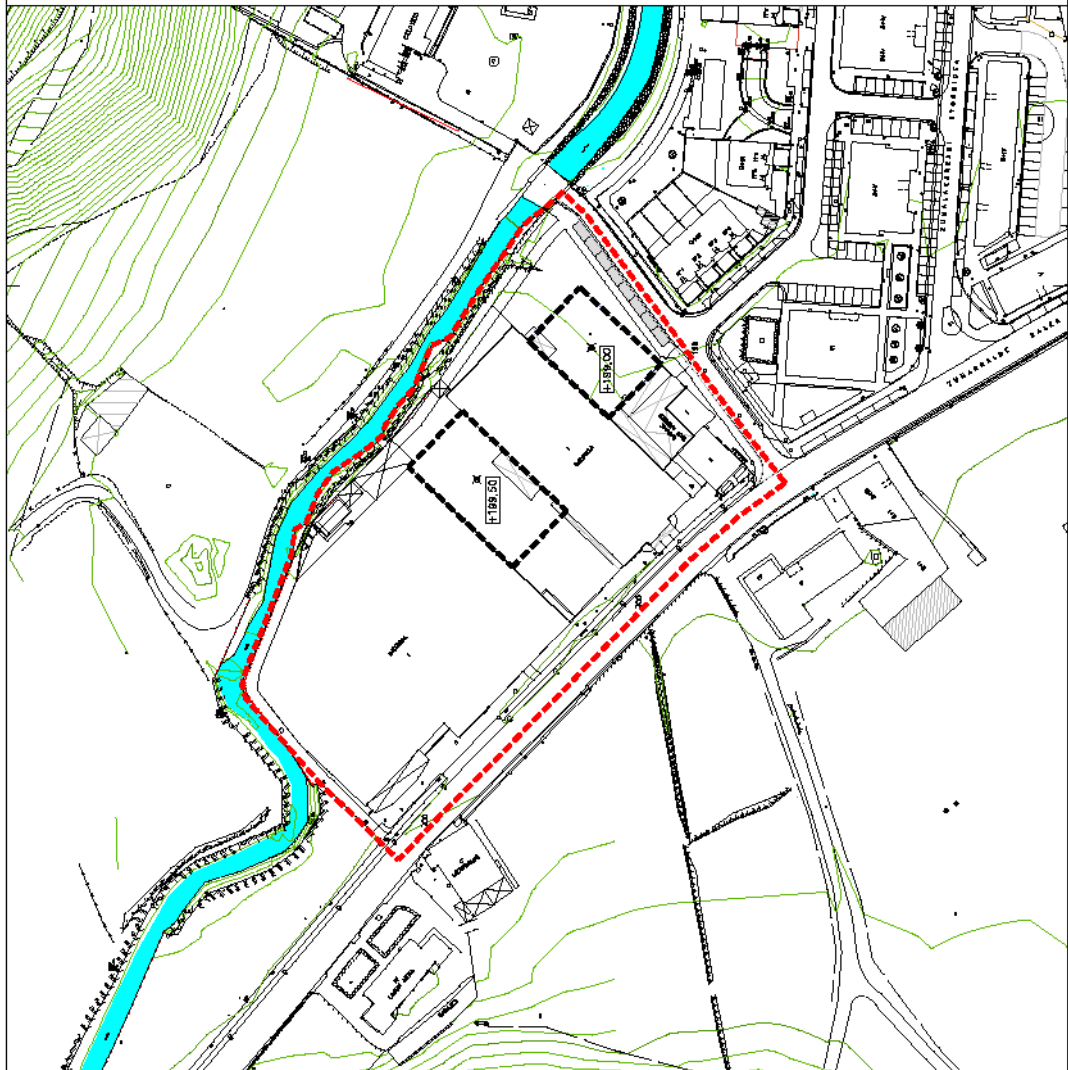
6-Alineacione y riuantes
 6-Lerrokadurak eta sestrak
 1/1000

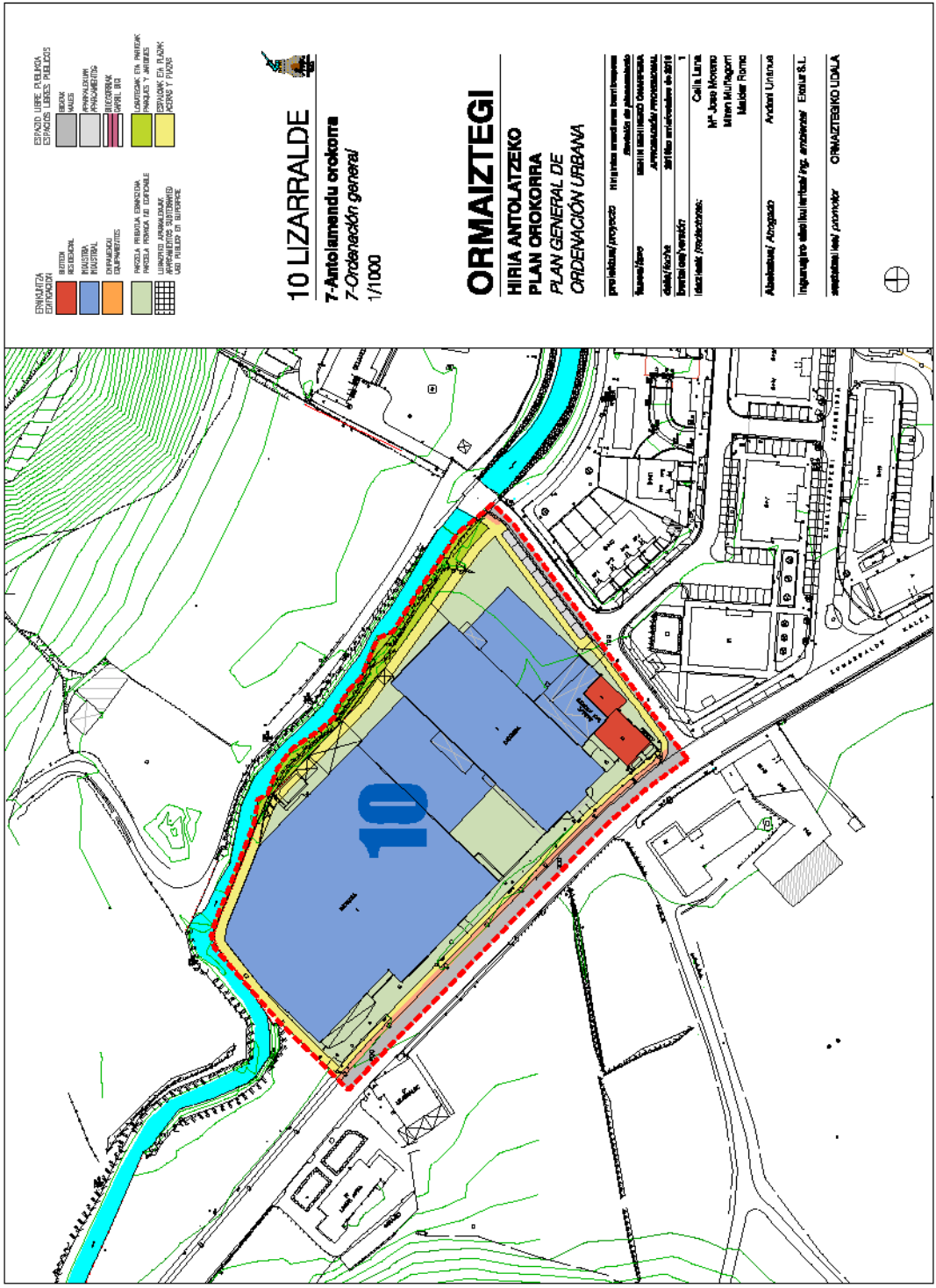
ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRIA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA

proiektuak/propozioa Hiria eta eremu berriaren
 antolatzearen proiektua
 proiektuaren/propozioaren
 aurkezpena
 data/fecha 2011ko martxoaren 16koa
 eskala/escala 1/1000
 liburua/livrosariak: 1
 Cella Lera
 M. Jose Horno
 Miren Luengo
 Iñaki Horno

Abelaso/Abogado Arcadi Urzua
 Ingaratu/Ingenieria/Pag. arloko/Ingenieria/ Arquitecto Enrique S.L.
 proiektuaren/propozioaren OORMAIZTEGI LURRA





EREMUA EREMUA	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON
ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON
ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON	ERREKON ERREKON

10 LIZARRALDE
7-Antolamendu orokorra
7-Ordenación general
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren izena / nombre del proyecto: **Hirigunearen antolamendu orokorra / Antolamendu orokorra**
 proiektuaren egilea / autor: **Arzaketa**
 data / fecha: **2010ko martxoaren 15-16**
 proiektuaren helburua / objetivo: **1**
 proiektuaren kategoria / categoría: **Calle Liria**
 proiektuaren arloa / ámbito: **Mº. Jaso Moreno**
 proiektuaren azalera / superficie: **Militerik 10000**
 proiektuaren proiektatzailea / proyectista: **Melchor Riano**
 proiektuaren oniritziaren data / fecha de aprobación: **Andoni Urribe**
 proiektuaren oniritziaren lekua / lugar de aprobación: **Ormaiztegi Udala**





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		11.- "BUTROALDEA"					
DATU OROKORRAK							
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	20.683 m2.				
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	20.683 m2.				
ZONAKATZE GLOBALA							
SISTEMA OROKORRAK							
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.					
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.					
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.					
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.					
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	20.683 m2.					
AZALERA GUZTIRA		20.683 m2.					
AREA		ERAGINDAKO AZALERA		OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA			
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA	
OXIMEC ETA BESTE BATZUK		GUZTIRA	20.683 m2.	FINKAPENA HANDITZEA	8.162	1.606	9.768
GUZTIRA		20.683 m2.		8.162	1.606	9.768	
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN							
0,47 m2/m2.							



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

Aurretik dauden eraikinak finkatzen dira eta eraikuntza berri bat programatzen da, arearako ezarritako eraikigarritasuna osatzen duena, "11. AREA Oximen eta beste batzuk" areari buruzko Hiria Antolatzeako Arauen elementuen Aldaketaren arabera.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira.

▪ **Jarduera Sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustazaileen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Gehieneko azalera eraikigarria 12.324 m2.

Eraikin edo handitze berriak dokumentu honetan ezartzen diren lerrokaduren arabera eraikiko dira: Eraikin berriak oin batekoak izango dira nabeetan, eta bat, bi edo hiru oin eraiki ahalko dira, 10 metroko altueraraino dutenak, bulego eta industriaren zerbitzu osagarri gisa erabiltzeko.

▪ **Erabilera baldintzak:**

1, 2, 3 eta 4. mailako industria erabilera onartzen da.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

- Derrigorrez aplikatu beharko dora Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean jasotako "Ingurumen eta paisaia zaharberritzea" ataleko neurri zuzentzaileak aplikatzea.

- Ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza: Ingurumen zaharberritze eta hobekuntza jarduerak horri buruz 6.2. atalean sartutako manu espezifikoaren arabera egingo dira. Ormaiztegi Hiri Antolatzeako Plan Orokorraren dokumentazioa osatzen duen Ingurumen Iraunkortasunaren Txosteneko prebentzio neurrien, neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen proposamena.

Area akustiko mota:

B. 1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak). Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizaturako areak	75	75	65

Kutsatutako lurzuoruak

Eragindako guneeetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oinako okupazioa aldatu ahalko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz. Bai eraikuntza berrietan bai ordezkatzeko Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Santa Lutzia erreka ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.
- Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.
- Sektoreetan sartutako ibaien ertzen konektagarritasun ekologikoa berreskuratuko da. Espazio libreak lehentasunez horietan ezarriko dira eta erreka ertzeko basoa zaharberrituko da.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA				11.- "BUTROALDEA"				
DATOS GENERALES								
CLASIFICACION	SUELO URBANO			SUPERFICIE TOTAL		20.683 m2.		
CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES ECONOMICAS			SUPERFICIE NETA		20.683 m2.		
ZONIFICACION GLOBAL								
SISTEMAS GENERALES								
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.						
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0 m2.						
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.						
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.						
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	20.683 m2.						
SUPERFICIE TOTAL		20.683 m2.						
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA				
OXIMEC Y OTROS		TOTAL 20.683 m2.		CONSOLIDACION		8.162	1.606	9.768
				AMPLIACION				
TOTAL		20.683 m2.		8.162		1.606	9.768	
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION						0,47	m2/m2.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Se consolidan las edificaciones existentes y se programa una nueva edificación, que complete la edificabilidad fijada para el área, de acuerdo con la Modificación de elementos de las NNSS referida al "AREA-11 Oximec y otros"

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Reparcelación.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

▪ **Condiciones de edificación:**

Superficie máxima edificable 12.324 m2.

Los nuevos edificios o ampliaciones se construirán de acuerdo con las alineaciones que se establecen en el presente documento. los nuevos edificios serán de una planta en las naves, pudiéndose construir una, dos o tres plantas, hasta 10 metros de altura para el uso de oficinas y servicios complementarios de la industria.

▪ **Condiciones de uso:**

Se admite el uso de industria de 1ª, 2ª, 3ª y 4ª categoría

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

-Serán de obligada aplicación las medidas correctoras sobre "Restauración ambiental y paisajística" contenidas en el ISA.

-Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia: las actuaciones de restauración y mejora ambiental se realizarán de acuerdo a las prescripciones específicas incorporadas al respecto en el apartado 6.2. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A. PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

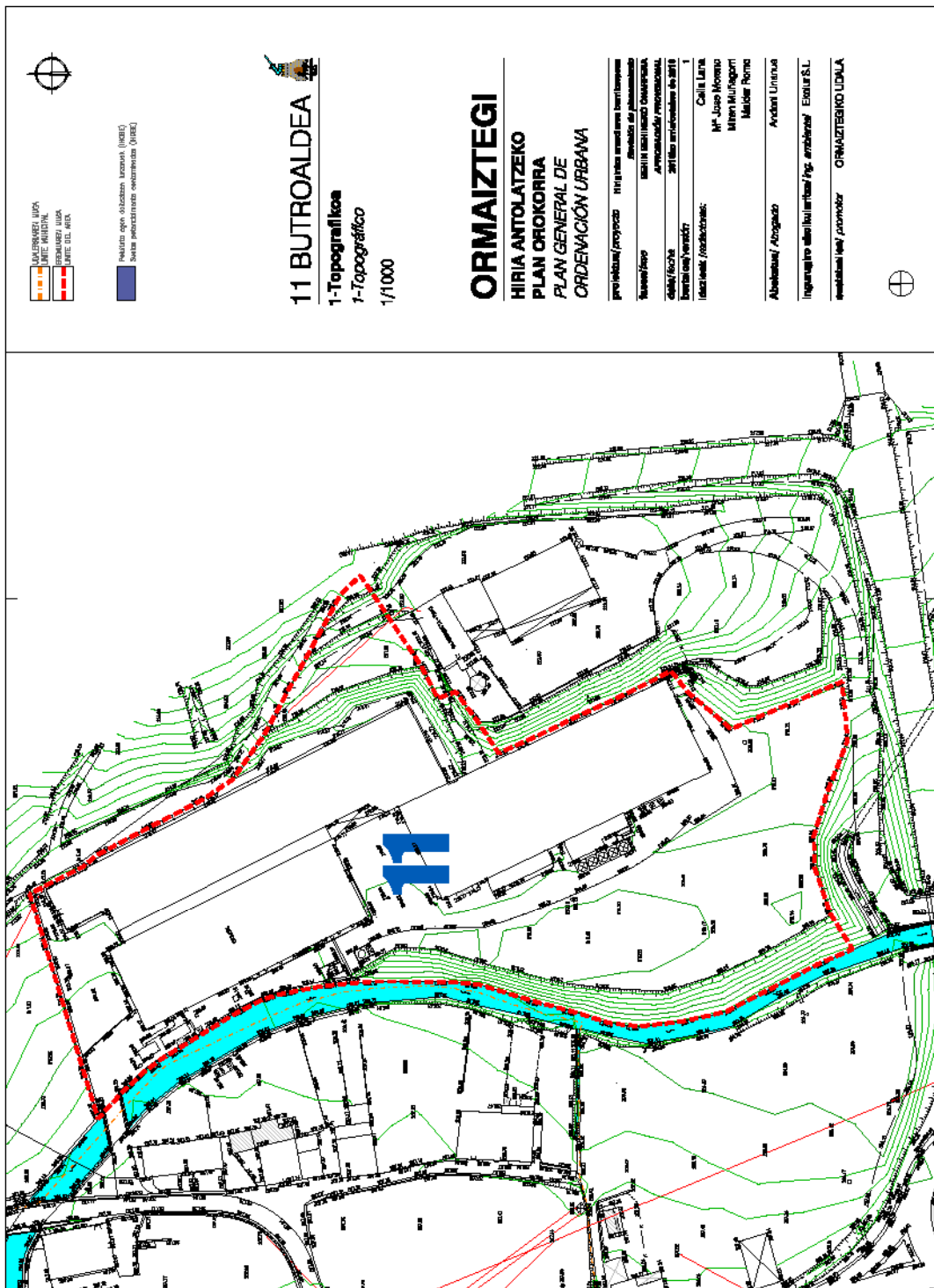
Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.
- Se recuperará la conectividad ecológica de las márgenes de los ríos incluidas en los sectores. Se dispondrán los espacios libres preferentemente en ellas y se restaurará el bosque de rivera.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



MATERIAZTEKUTIA

 BARRIOA

 BARRIOA BARRIOA

Puntuak eta objektuak (habeak)

 beste puzteak eta elementuak (habeak)



11 BUTROALDEA

 1-Topografikoa

 1-Topográfico

 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN GENERAL DE

ORDENACION URBANA

proiektuaren/propozizioaren izena: HIRIA ANTOLATZEKO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

 proiektuaren/propozizioaren egilea: M.ª Jose Herreru

 proiektuaren/propozizioaren data: 2011ko martxoaren 10

 proiektuaren/propozizioaren eskala: 1/1000

 proiektuaren/propozizioaren helburua: HIRIA ANTOLATZEKO PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

 proiektuaren/propozizioaren arloa: URBANISMO

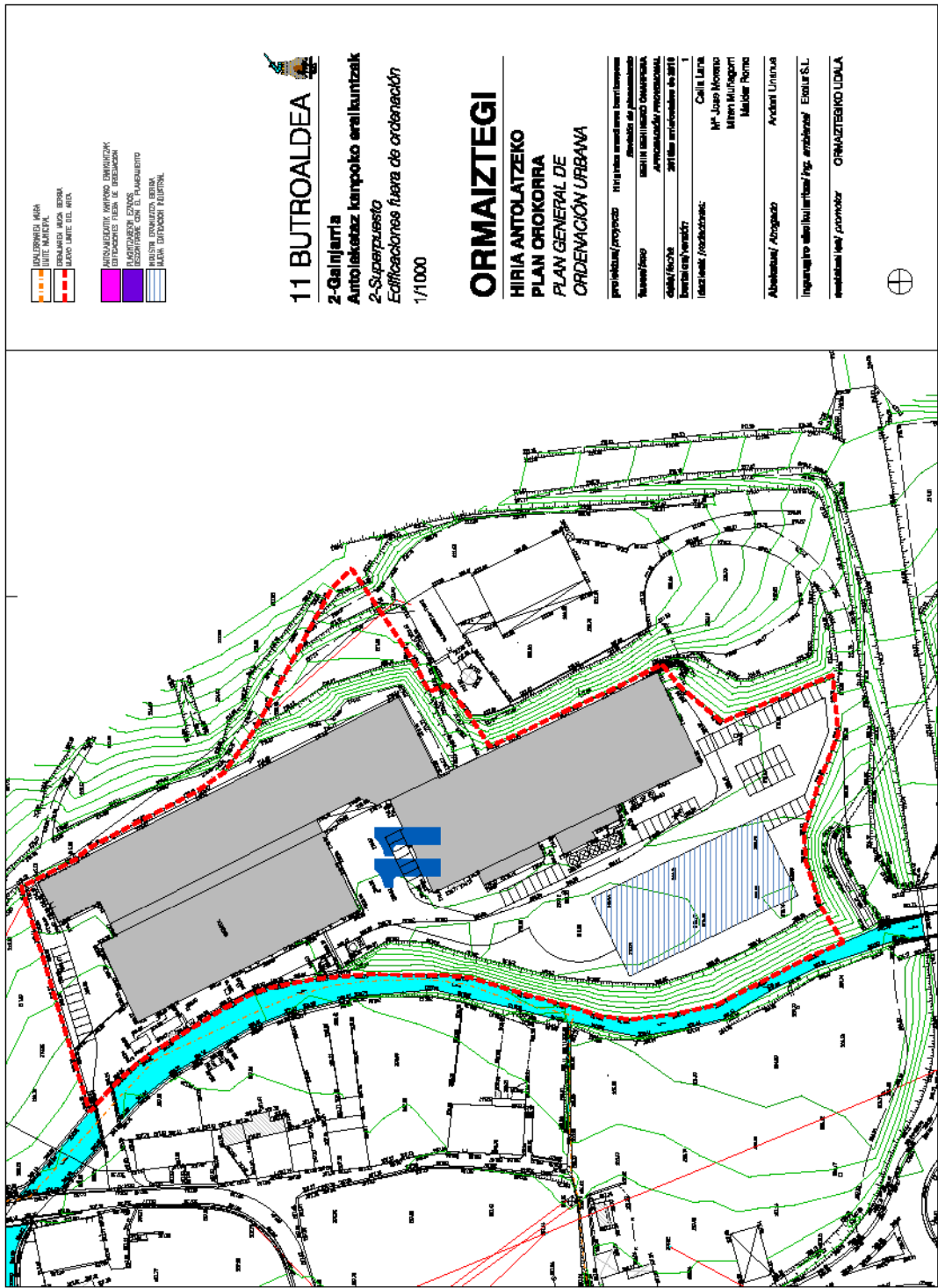
 proiektuaren/propozizioaren eremua: BUTROALDEA

 proiektuaren/propozizioaren zehazkizunak:

 proiektuaren/propozizioaren zehazkizunak:

 proiektuaren/propozizioaren zehazkizunak:





- | | |
|--|-------------------|
| | INTERVENIDA ARA |
| | INTERVENIDA BERRA |
| | INTERVENIDA BERRA |
| | INTERVENIDA BERRA |
-
- | | |
|--|---------------------------------------|
| | INTRODUCCIÓN, AMPLIACIÓN, DEMARCACIÓN |
| | DESENVOLUPADO EN EL PLANEAMIENTO |
| | DESENVOLUPADO EN EL PLANEAMIENTO |
| | INDUSTRIALIZADO EN EL PLANEAMIENTO |
| | INDUSTRIALIZADO EN EL PLANEAMIENTO |

11 BUTROALDEA

2-Gaijarria
Antoliekotaz kanpoko erailkuntzak
2-Superpuesito
Ezififikazioa fura de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuak/proiektuak: Hiria eta kanpoko erailkuntzak
 erailkuntza de ordenación

lurrazaldea: 100/1000

data/fecha: 2011ko martxoaren 16/16

lurrazaldea/autoritatea: 1

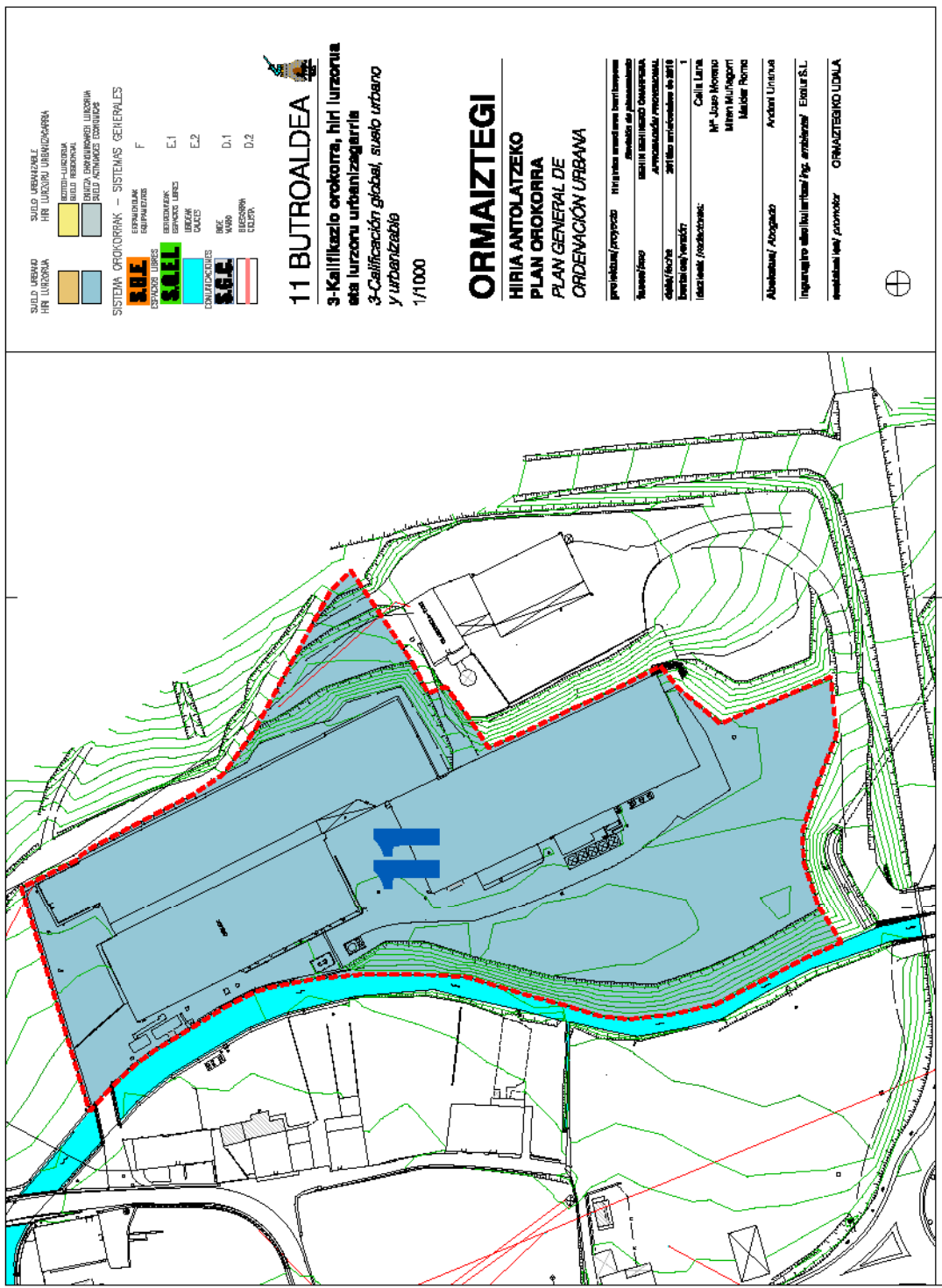
lurrazaldea/autoritatea: Cella Larru
 M. Jose Horena
 Miren Luengo
 Maitel Herra

Abokatuak/Abogados: Ardon Urribe

Ingeniariak/Ingenieros: Pag. Arribas/ Enzar S.L.

erailkuntza (erailkuntza): ORMAIZTEGI LURRA





SOLIDO URBANIZABLE
Hiri lurzorua

SOLIDO URBANO
Hiri lurzorua

SOLIDO URBANIZABLE
Hiri lurzorua urbanizagarria

SOLIDO URBANO
Hiri lurzorua urbanizagarria

SOLIDO URBANIZABLE
Hiri lurzorua urbanizagarria

SOLIDO URBANO
Hiri lurzorua urbanizagarria

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES

11 BUTROALDEA
 9-Kalifikazio erokorra, hiri lurzorua eta lurzorua urbanizagarria
 9-Calificación g16b21, suelo urbano y urbanizable
 1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRIA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA

proiektuaren proiektatzailea: Hiri Planen Antolatu eta Hiri Lurzorua Antolatzearen zerbitzua

Autorea: Iñaki Sáenz

Data/Epocha: 2011ko martxoaren 17a

Erabilera/Intentsioa: Hiri Plan Urbanizagaria (2011)

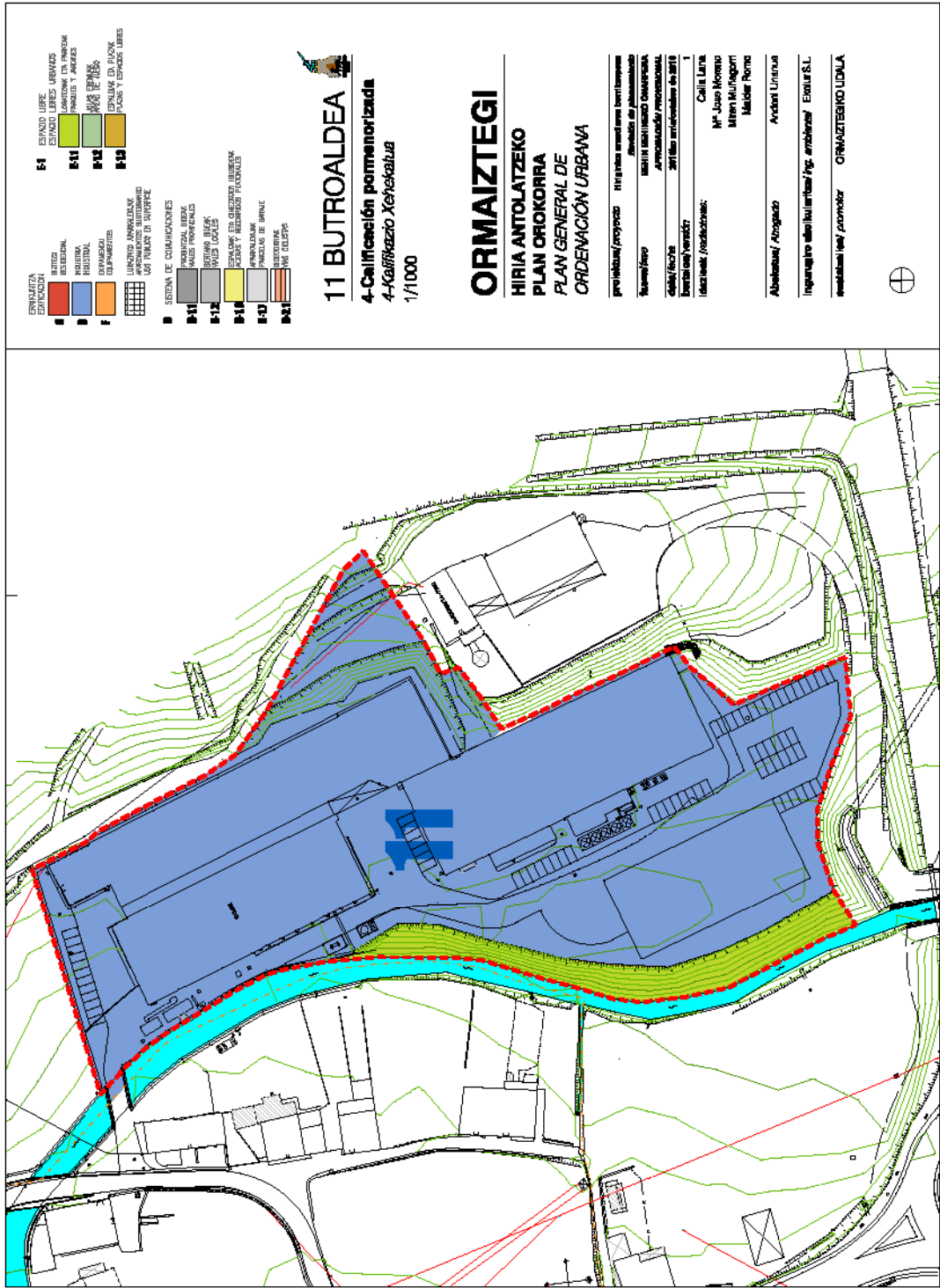
Idazkaria/Ardatzailea: Oñate Larra

Abelak/Abgaitzak: Añelari Urteak

Ingeniario arloko erabiltzaile/Erabiltzaile: ENTUR S.L.

erabiltzaile/erabiltzaile: ORMAIZTEGI LUDIA





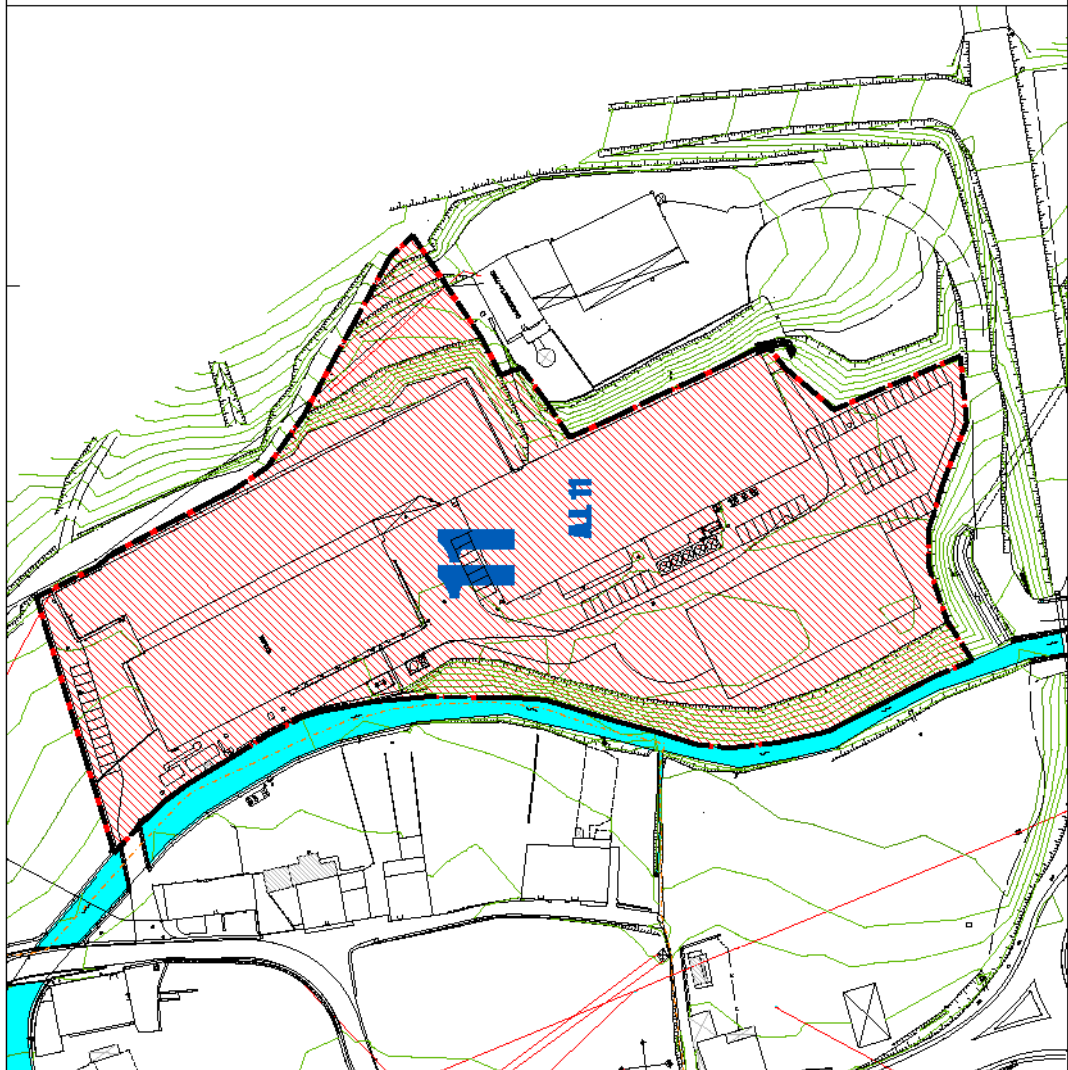



11 BUTROALDEA
 5-Condiciónes de ejecución urbanísticas
 6-Hirigintza egituratza baskitzak
 1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRIA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

proiektuak/proiektuak Hirigintza ardurak hartzen dituzten erakundeak eta enpresak
 proiektuaren arduradunak
 proiektuaren arduradunak
 proiektuaren arduradunak
 proiektuaren arduradunak
 proiektuaren arduradunak

Abelentzu/Abelentzu Ardoni Urriusua
 Ingegnieru eta arkitektoen bulegoak/Estudio S.L.
 enbiziaren lehiaketa/ORMAIZTEGI LUDIA




 BEHEKO LERRIKOAKURA
 ALFONSO MARRA
 ORDENAZIOEN BURUGOBERNIO SISTERA
 REGISTRO DEDICATIVO DE LA ORDENADORA
 E-184.001



11 BUTROALDEA

6-Alineación y saneamiento
6-Lerrokatuak eta sarrak
 1/1000

ORMAIZTEGI

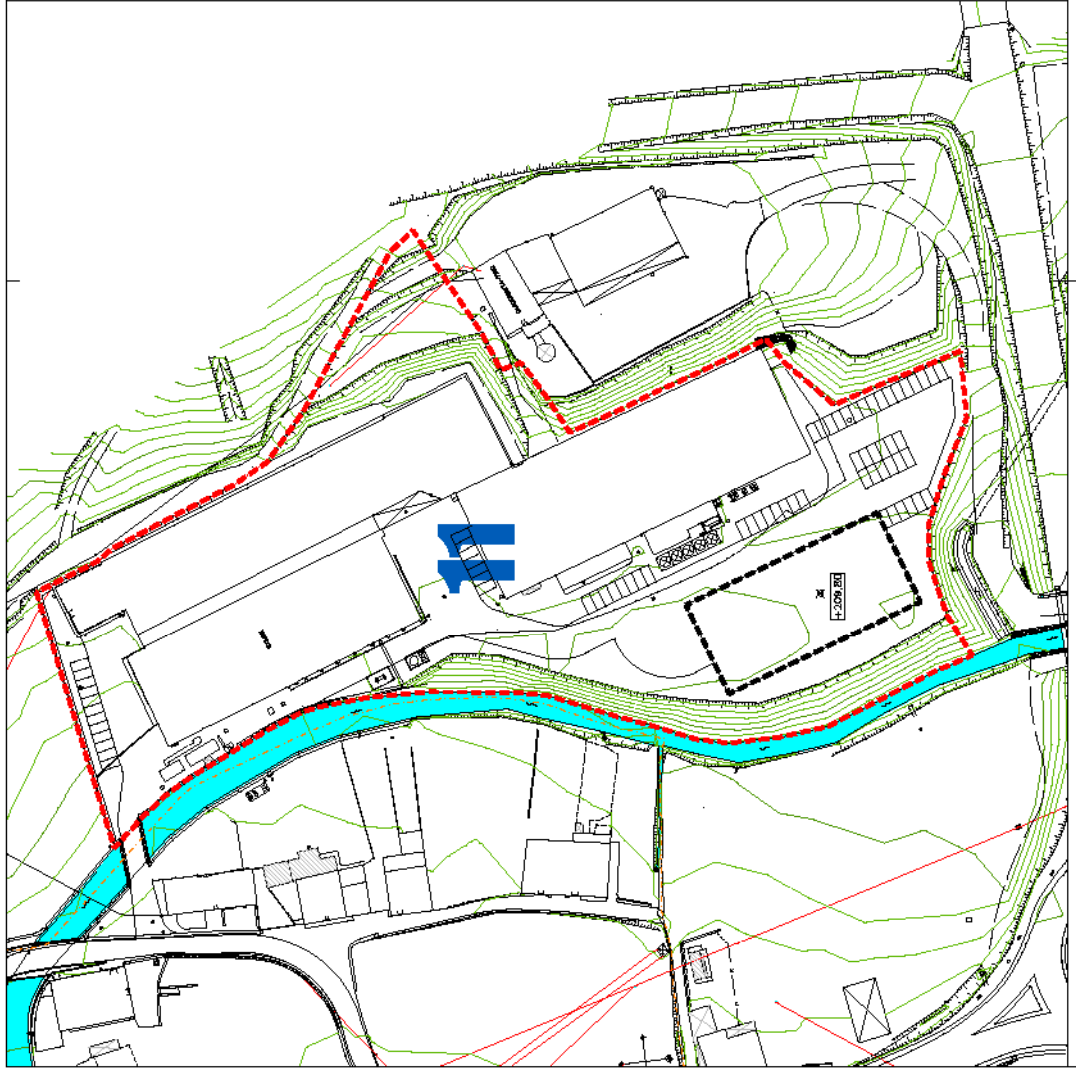
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

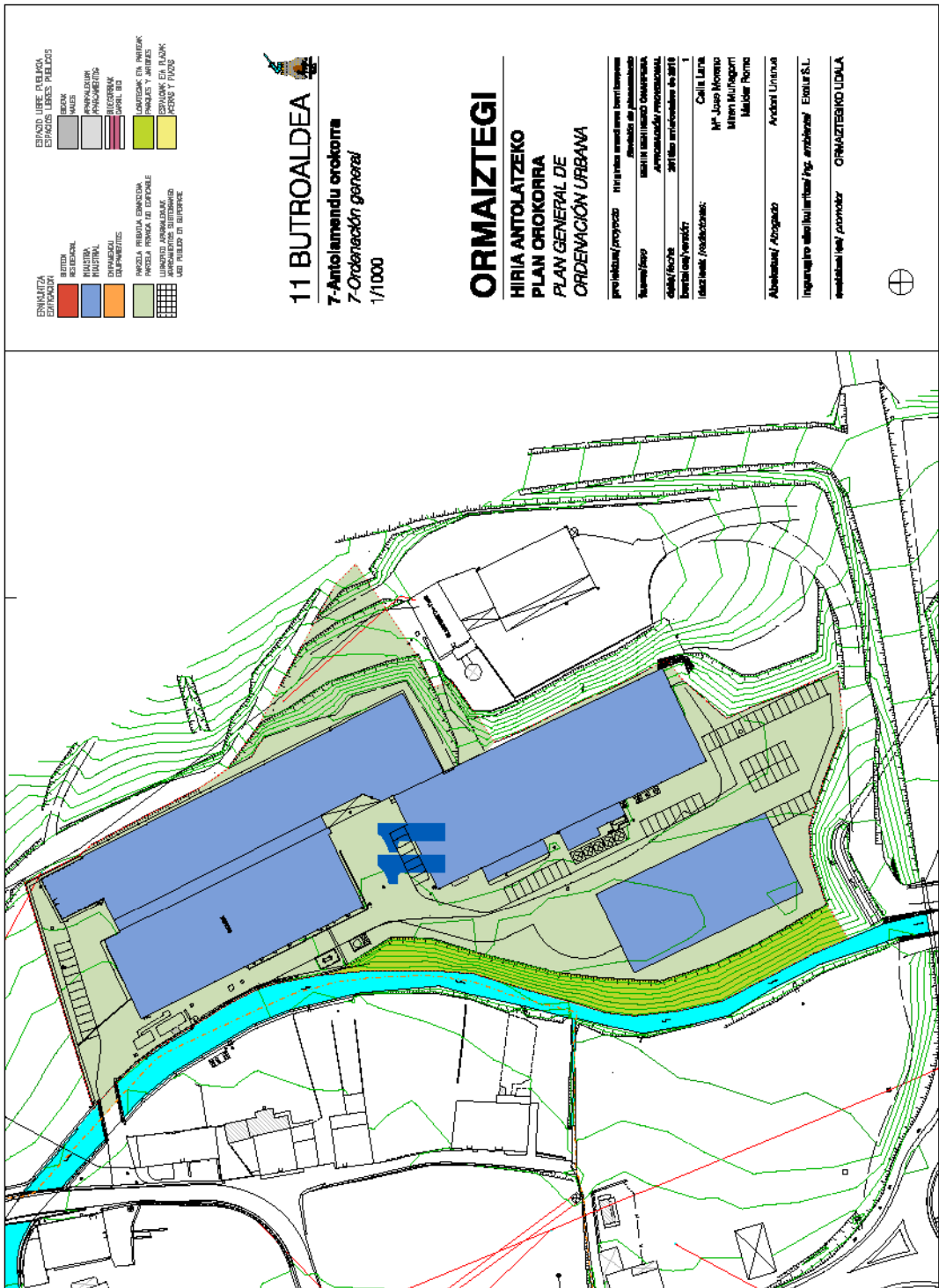
proiektuak/proyecto: Hiria antolatze eta saneamendua
 estudio de abastecimiento
 Saneam./saneamiento: SARRIA (SARRIA) OROKORRIA
 data/fecha: 2011ko martxoaren 16/16
 eskala/escala: 1/1000

iturria/autoritatea: **Calle Laria**
 M. Jose Horena
 Iñaki Luengo
 Iñaki Horta

Abolituak/Abolidos: **Ardoi Urnua**


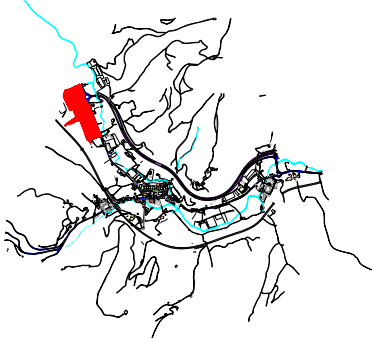
Ingaratze/por urbanizarse/por urbanizar: **Enur S.L.**
 enbata/por urbanizar: **ORMAIZTEGI LURRA**







PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		12.- "ZELAETA"			
DATU OROKORRAK					
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	100.385 m2.		
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	89.877 m2.		
					
ZONAKATZE GLOBALA					
SISTEMA OROKORRAK					
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.			
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	D	3.959 m2.			
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	6.549 m2.			
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.			
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	89.877 m2.			
AZALERA GUZTIRA		100.385 m2.			
AREA	ERAGINDAKO AZALERA	JARDUERA MOTA	ERAIKIGARRITASUNA		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
12. AREA - IRIZAR S.COOP.	GUZTIRA 89.877 m2.	FINKAPENA	29.481	18.469	47.950
		HANDITZEA			
GUZTIRA	89.877 m2.		29.481	18.469	47.950
ERAIKIGARRITASUNA				0.53	m2/m2.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

Aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira, eta 29.481 m²-ko eraikigarritasun kontsumoa dakarte. Handitzeak ahalbidetzen dira, guztira 18.469 m², 1998ko urtarrilaren 27an onartutako Hiria Antolatze Arauen Aldaketaren arabera.

Area 17.171 m² handitzen da, Hiria Antolatze Arauak onartzeko baldintzen arabera, 2007ko apirilaren 3ko Diputatuen Kontseiluak erabakitakoak. Hor Gabiriarekiko mugakidea den lurra aparkaleku gune bat sartuko da. Arearen azalera guztira 100.385 m²-koa da.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira, bidezkoa denaren arabera.

▪ **Jarduera Sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustatzaileen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.
Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Bi partzela eraikigarri mota adierazten dira, eta horien mugen barruan garatuko da garatzeke dagoen 18.469m²-ko eraikigarritasuna.

1 MOTAKO PARTZELA ERAIKIGARRIA: Eraikuntzaren garapen normala baimentzen da.

Sekzioak BO+1 izango dira, eta BO+2-ra handituko da bulegoen gunean. 12 m-ko eraikuntzaren gehienezko altuera librearen barruan. Altuera handiagoko elementu batzuk onartu ahalko dira, instalazio berrien produkzio beharren arabera.

1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

2 MOTAKO PARTZELA ERAIKIGARRIA: Eraikuntzaren erabilera mugatua, non soil-soilik eraikin estali baina irekiak baimentzen diren, markesina erakoak, gehienez 6 m-ko altuera dutenak. Aparkaleku edota biltegi gisa erabiliko da.

- **Ekipamendu eta urbanizazio baldintzak**

Arearen sustatzaileen kontura izango da jarduera mugaren barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea, baita espaloi eta bidegorriaren jarraipena ere, Gabiriarekiko mugaraino.

Baita kanpoko azpiegiturekiko loturak ordaintzea ere.

Lursailen erreserba bat ezartzen da, 3.321 m²-koa tokiko sistemen sarearen zuzkidura publikoetarako; horietatik 223 m² espaloirako izango dira eta 3098 m² berdegunea izango dira, aurretik dagoen Espazio Libreen Sistema Orokorren jarraian kokatzen dena.

Eraikinek, gutxienez, aparkaleku plaza bat izango dute eraikitako 100 m²-ko.

Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoaren arabera, merkataritza ekipamendu berrien gehienezko neurria ondoko parametroen arabera ezarriko da: Plataforma lauko gehienezko azalera garbia: 40.000 m². Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera: 13.000 m².

- **Plangintza eta jarduera baldintzak**

Etorkizuneko eraikinak garatu baino lehen Xehetasun Azterlan bat idatziko da, gehienezko partzela eraikigarriaren barruan kokapen parametroak, okupazioa oinean, etab. definitzeko.

Aurretik dauden eraikuntzetako bat ordezkatzeko bada, egungo lerrokadura eta sestren aldaketa Xehetasun Azterlan baten bidez ebatziko da.

1 motako industria partzelaren hirigintza garapena egiten bada, egun garatu ez dena, plangintzaren aurreikuspenen arabera, bolumenen antolaketa Xehetasun Azterlan baten bidez ebatziko da. Arearako proposatutako zonakatzeko xehatua aldatzea planteatzen den kasuetarako, Hiria Antolatze Plan Berezi bat idatzi beharko da.

Irabaziko industria partzela osoa zatiezina izango da eta industria jarduera nagusi baterako erabili beharko da; horrek ez du esan nahi, dena den, horren barruak honetatik sortutako edo horren hornitzaileak diren sozietate berriak hartu ezin direnik.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65

Kutsatutako lurzoruak

Eragindako guneean lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oinako okupazioa aldatu ahalko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz. Bai eraikuntza berrietan bai ordezkatzeko Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:


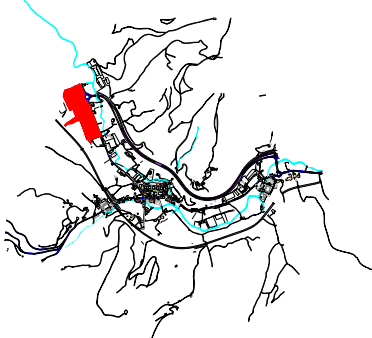
- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Santa Lutzia erreka ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA			12.- "ZELAETA"																																													
DATOS GENERALES																																																
CLASIFICACION	SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL	100.385 m2.																																												
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS		SUPERFICIE NETA	89.877 m2.																																												
																																																
ZONIFICACION GLOBAL																																																
SISTEMAS GENERALES																																																
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.																																														
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	3.959 m2.																																														
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	6.549 m2.																																														
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.																																														
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	89.877 m2.																																														
SUPERFICIE TOTAL		100.385 m2.																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">AREA</th> <th colspan="3" rowspan="2">SUPERFICIE AFECTADA</th> <th rowspan="2">TIPO DE ACTUACION</th> <th colspan="3">EDIFICABILIDAD</th> </tr> <tr> <th>ACTUAL</th> <th>CRECIMIENTO</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA 12.- IRIZAR S.COOP.</td> <td>TOTAL</td> <td>89.877</td> <td>m2.</td> <td>CONSOLIDACION</td> <td>29.481</td> <td>18.469</td> <td>47.950</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>AMPLIACION</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>89.877</td> <td>m2.</td> <td></td> <td>29.481</td> <td>18.469</td> <td>47.950</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">EDIFICABILIDAD</td> <td>0.53</td> <td colspan="2">m2/m2.</td> </tr> </tbody> </table>						AREA	SUPERFICIE AFECTADA			TIPO DE ACTUACION	EDIFICABILIDAD			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	AREA 12.- IRIZAR S.COOP.	TOTAL	89.877	m2.	CONSOLIDACION	29.481	18.469	47.950					AMPLIACION				TOTAL		89.877	m2.		29.481	18.469	47.950	EDIFICABILIDAD					0.53	m2/m2.	
AREA	SUPERFICIE AFECTADA			TIPO DE ACTUACION	EDIFICABILIDAD																																											
					ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL																																									
AREA 12.- IRIZAR S.COOP.	TOTAL	89.877	m2.	CONSOLIDACION	29.481	18.469	47.950																																									
				AMPLIACION																																												
TOTAL		89.877	m2.		29.481	18.469	47.950																																									
EDIFICABILIDAD					0.53	m2/m2.																																										



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Se consolidan las edificaciones existentes que suponen un consumo de edificabilidad de 29.481m², posibilitándose ampliaciones por un total de 18.469m² de acuerdo con la Modificación de NNSS, aprobada el 27 de Enero de 1998.

Se amplía el Area en 17.171m², según el condicionado de aprobación de las NNSS, Acuerdo del Consejo de Diputados del 3 de Abril de 2007, incorporándose la zona de aparcamiento en superficie colindante con Gabiria. Supone una superficie total del Area de 100.385m².

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se señalan dos tipos de parcela edificable, dentro de cuyos límites se desarrollará la edificabilidad pendiente de 18.469m².

PARCELA EDIFICABLE TIPO 1: Se permite el desarrollo normal de la edificación.

Las secciones serán PB+1, ampliándose a PB+2 en la zona de oficinas. Dentro de una altura libre máxima de la edificación de 12m pudiéndose admitir elementos puntuales de mayor altura en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría y usos terciarios comerciales y de oficina.

PARCELA EDIFICABLE TIPO 2: Uso restringido de la edificación en la que se permiten exclusivamente edificaciones cubiertas pero abiertas tipo marquesinas, con una altura máxima de 6m. El uso será el de aparcamiento y/o almacenamiento.

- Condiciones de equipamiento y urbanización

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación, incluyéndose la continuación de acera y bidegorri hasta el límite con Gabiria.

Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se establece una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales de 3.321m² que se concretan en 223m² para acera y 3.098m² de zona verde que se sitúa a continuación del Sistema General de Espacios Libres existente.

Los edificios se dotarán, al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.

De conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada 40.000m², superficie máxima de techo edificable 13.000m².

- Condiciones de planeamiento y actuación

Previamente al desarrollo de las futuras edificaciones se redactará un Estudio de Detalle para la definición de los parámetros de ubicación dentro de la parcela máxima edificable, ocupación en planta, etc.

En caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, la modificación de las alineaciones y rasantes actuales se resolverá mediante un Estudio de Detalle.

En caso de que se proceda al desarrollo urbanístico de la parcela industrial de tipo 1 no desarrollada en la actualidad, la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento se resolverá mediante un Estudio de Detalle. Para los casos en que se plantee modificar la zonificación pormenorizada propuesta para el Area, se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El conjunto de la parcela lucrativa industrial será indivisible, debiendo destinarse a una actividad industrial principal, aunque ello no impedirá que en el seno de la misma se puedan acoger nuevas sociedades generadas a partir de ésta o proveedores de la misma.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.INICIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

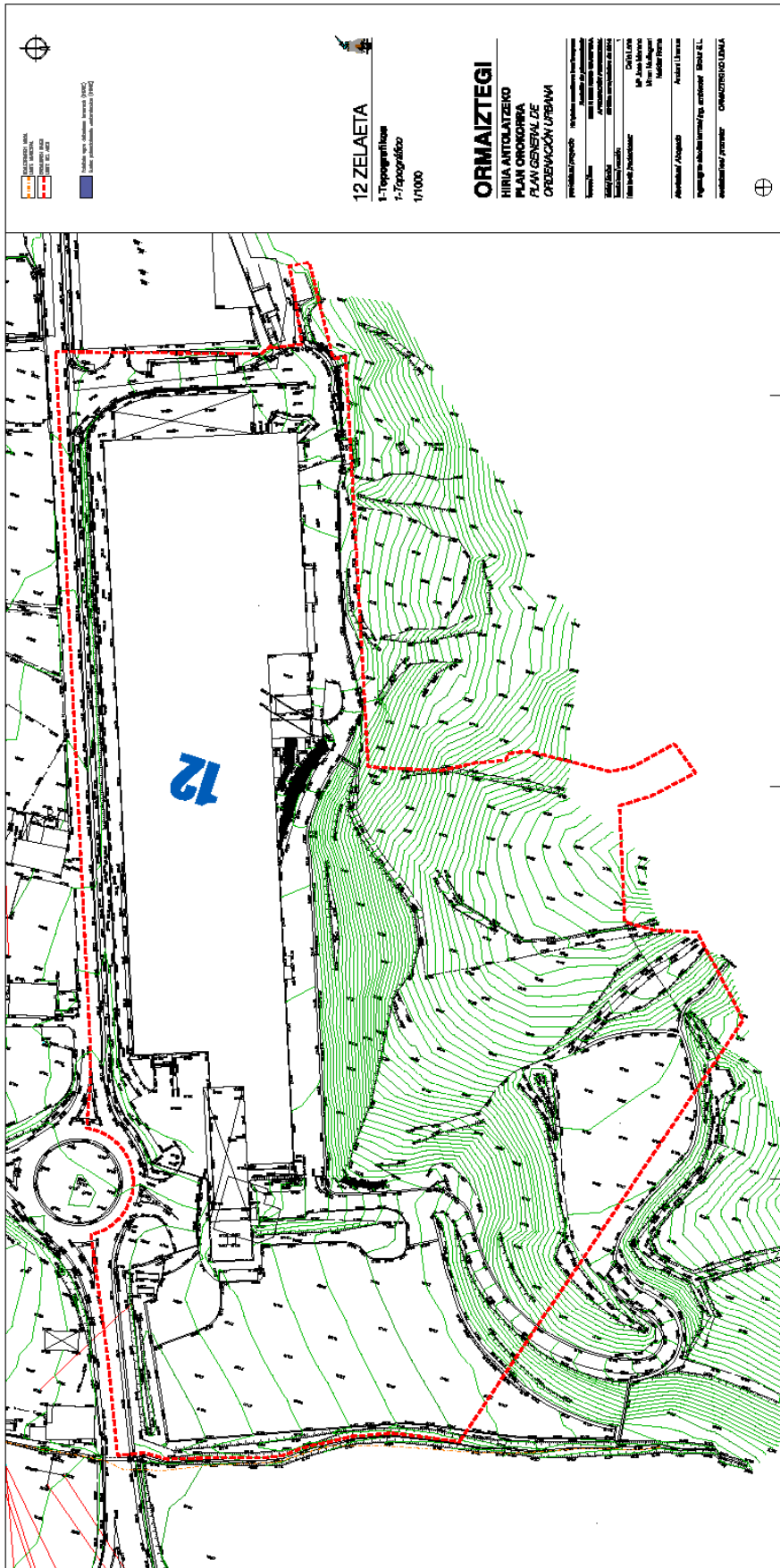
Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía.

Patrimonio Cultural

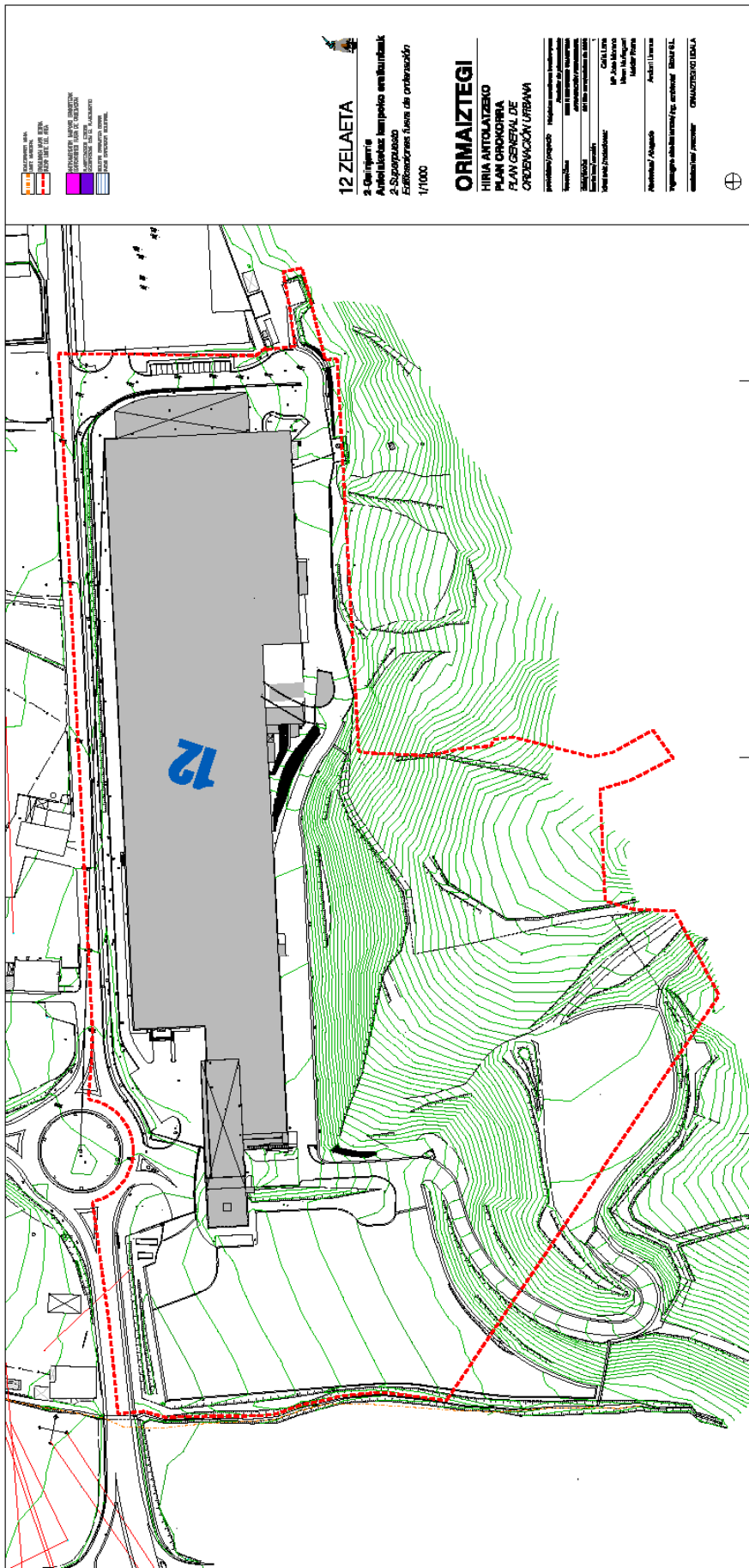
Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

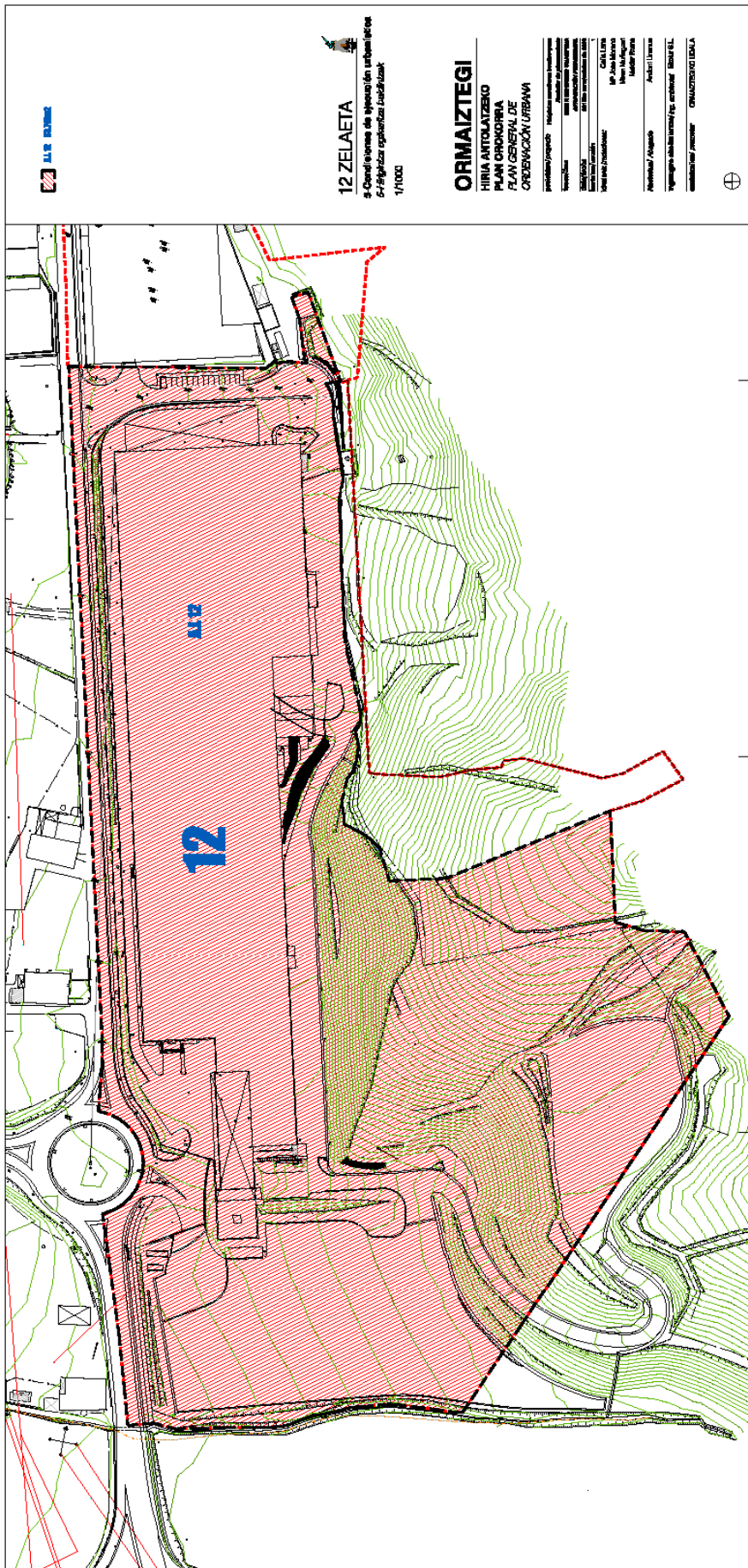


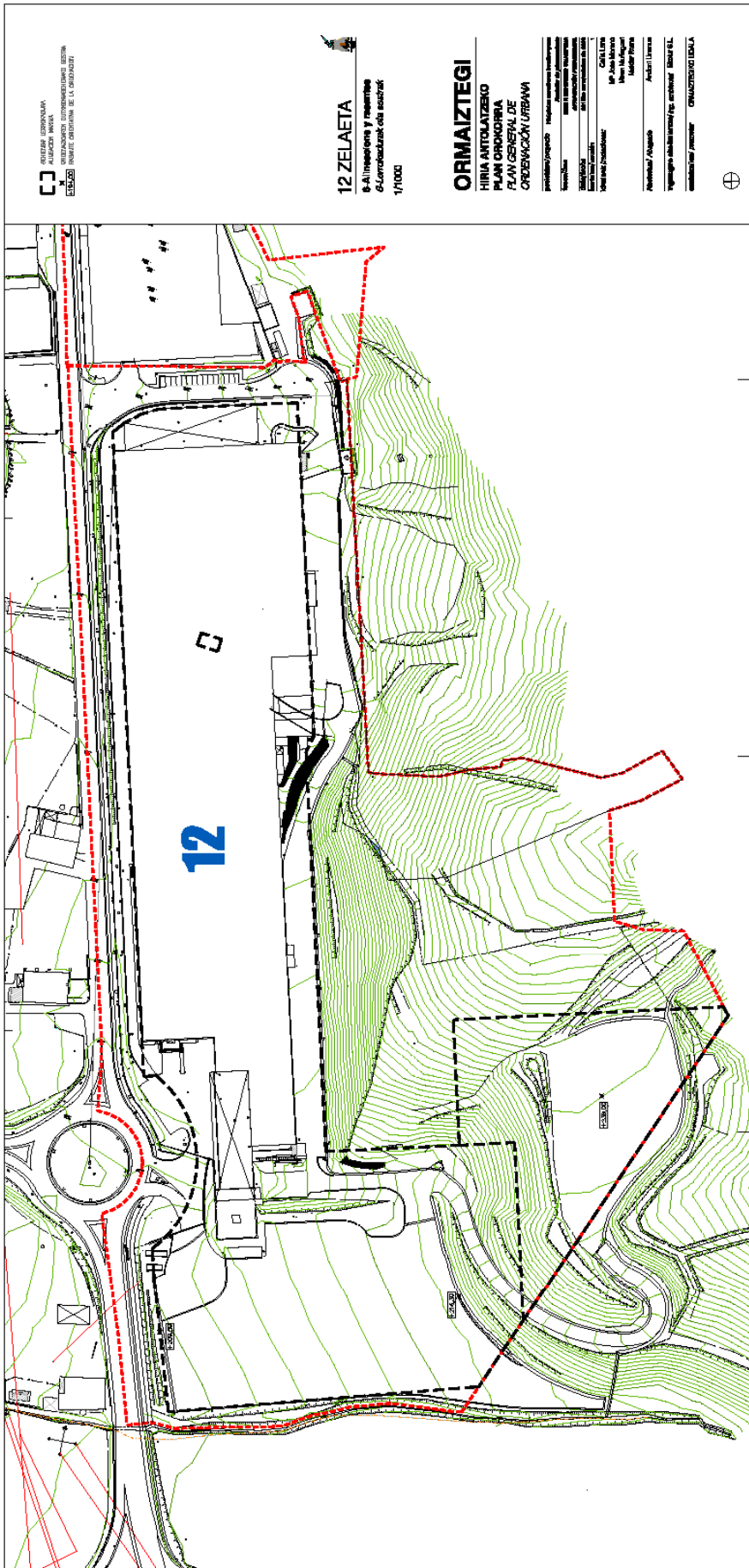
12 ZELAETA
1: Topografía
1: Topográfico
1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

PROYECTO	Ordenación Urbana
FECHA	1998
ELABORADO POR	ORMAIZTEGI
REVISADO POR	ORMAIZTEGI
APROBADO POR	ORMAIZTEGI
FECHA DE APROBACIÓN	1998
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	2011
FECHA DE PUBLICACIÓN	2011
ELABORADO POR	ORMAIZTEGI
REVISADO POR	ORMAIZTEGI
APROBADO POR	ORMAIZTEGI
FECHA DE APROBACIÓN	1998
FECHA DE ACTUALIZACIÓN	2011
FECHA DE PUBLICACIÓN	2011







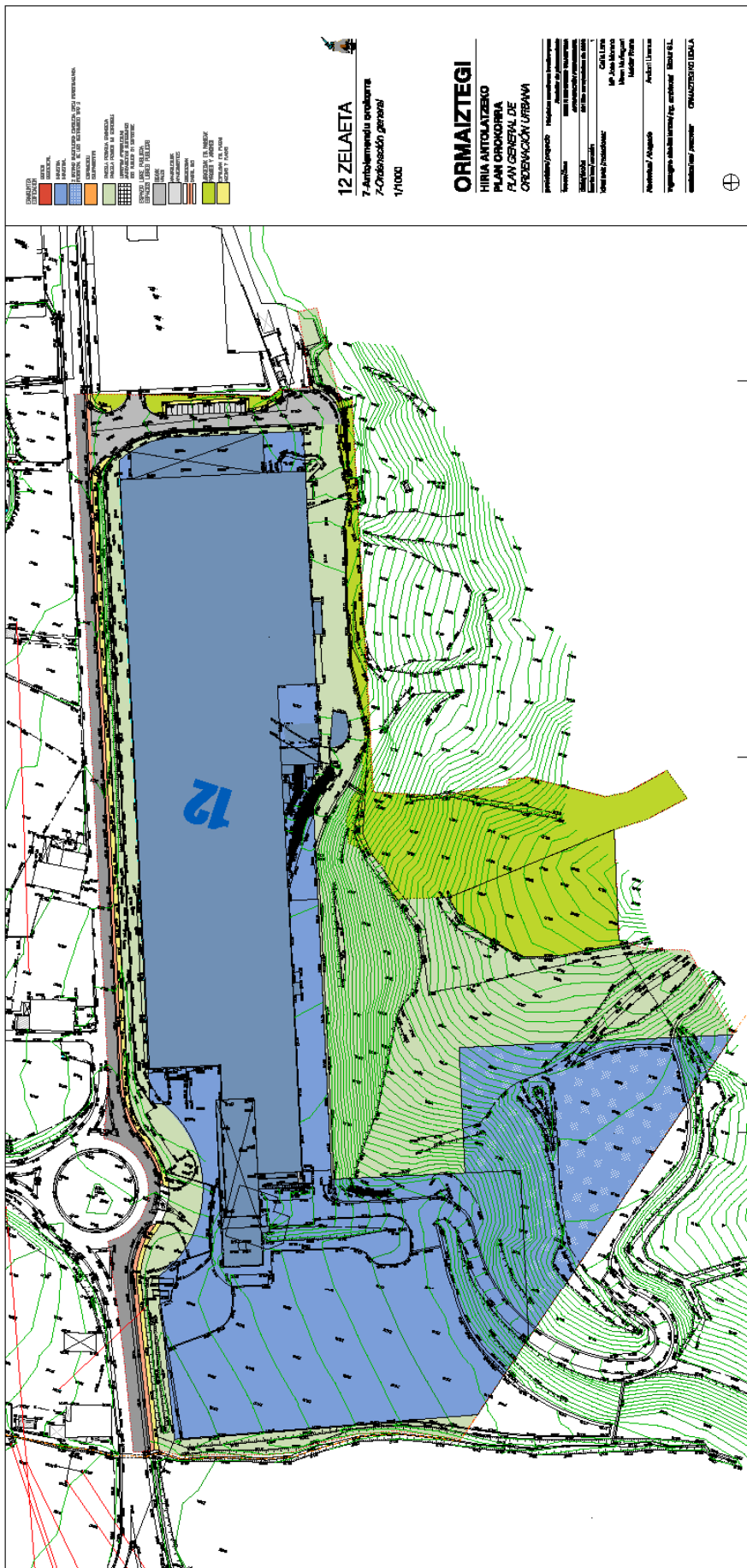
CG
 SERVICIO TÉCNICO DE
 ALICIA GARCÍA
 ORDENADORO AUTORIZADO DEL
 SERVICIO TÉCNICO DE LA ORDENACIÓN URBANA

12 ZELAETA
 6-A) Instalación y saneamiento
 6-Locustadante con instalación
 1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEGI
 PLAN ORDENADORA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA


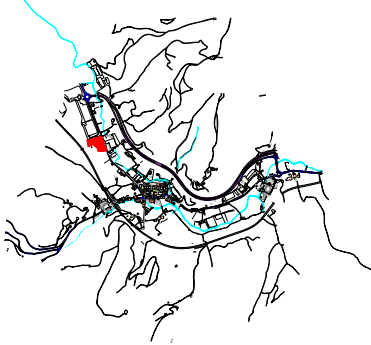
Proyecto/Proyecto	Ordenación Urbana
Escala/Scale	1:1000
Fecha/Date	2011
Autores/Authors	CG
Nombre Proyecto/Project Name	CG
Revisor/Revisor	Alicia García
Fecha Revisión/Revision Date	2011
Ubicación/Location	Ormaiztegui
Escala/Scale	1:1000
Autores/Authors	CG







PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		13.- "LEZETA"				
DATU OROKORRAK						
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	13.853 m2.			
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	12.542 m2.			
						
ZONAKATZE GLOBALA						
SISTEMA OROKORRAK						
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.				
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	1.311 m2.				
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.				
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.				
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	12.542 m2.				
AZALERA GUZTIRA		13.853 m2.				
AREA		ERAGINDAKO AZALERA		OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA		
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
13. AREA- PEYDESA	GUZTIRA	12.542	m2.	5.175	1.918	7.093
GUZTIRA		12.542 m2.		5.175	1.918	7.093
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN					0,57 m2/m2.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

Aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira, eta Hiria Antolatzeko Arauen aldaketaren arabera indarrean dagoen egungo araudian adierazten den handitzea ahalbidetzen da, horietan ezarritako baldintzak mantenduz.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira, bidezkoa denaren arabera.

▪ **Jarduera Sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustatzaileen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira, eta Hiria Antolatzeko Arauen aldaketaren arabera indarrean dagoen egungo araudian adierazten den handitzea ahalbidetzen da, horietan ezarritako baldintzak mantenduz. Oineko okupazioa 1.918 m² handitzea dakar, eta solairuarearen % 30eko aukerarekin, 2.493 m²-ko eraikigarritasuna erartzen da.

Gehienezko altuera 10 m-koa izango da edo, kasua balitz, alboko pabilioena.

▪ **Erabilera baldintzak:**

1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak:		Zarata mailak		
Area akustiko motak		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65

Kutsatutako lurzorua

Eragindako gunetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzorua kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oineko okupazioa aldatu ahalko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz. Bai eraikuntza berrietan bai ordezkatzeko Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:


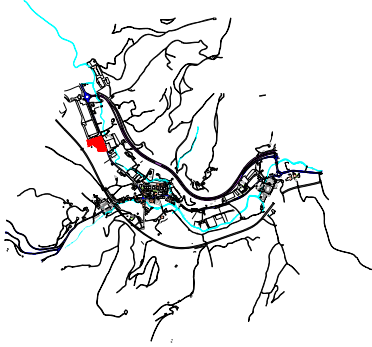
- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA		13.- "LEZETA"																																						
DATOS GENERALES																																								
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL		13.853 m2.																																				
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA		12.542 m2.																																				
																																								
ZONIFICACION GLOBAL																																								
SISTEMAS GENERALES																																								
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0	m2.																																					
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.311	m2.																																					
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0	m2.																																					
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0	m2.																																					
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	12.542	m2.																																					
SUPERFICIE TOTAL		13.853	m2.																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">AREA</th> <th colspan="3" rowspan="2">SUPERFICIE AFECTADA</th> <th colspan="3">SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA</th> </tr> <tr> <th>ACTUAL</th> <th>CRECIMIENTO</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">AREA 13.- PEYDESA</td> <td rowspan="2">TOTAL</td> <td rowspan="2">12.542</td> <td rowspan="2">m2.</td> <td>CONSOLIDACION</td> <td rowspan="2">5.175</td> <td rowspan="2">1.918</td> <td rowspan="2">7.093</td> </tr> <tr> <td>AMPLIACION</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>12.542</td> <td>m2.</td> <td>5.175</td> <td>1.918</td> <td>7.093</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="6">COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION</td> <td colspan="2">0,57 m2/m2.</td> </tr> </tbody> </table>						AREA	SUPERFICIE AFECTADA			SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	AREA 13.- PEYDESA	TOTAL	12.542	m2.	CONSOLIDACION	5.175	1.918	7.093	AMPLIACION	TOTAL		12.542	m2.	5.175	1.918	7.093		COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION						0,57 m2/m2.	
AREA	SUPERFICIE AFECTADA			SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA																																				
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL																																		
AREA 13.- PEYDESA	TOTAL	12.542	m2.	CONSOLIDACION	5.175	1.918	7.093																																	
				AMPLIACION																																				
TOTAL		12.542	m2.	5.175	1.918	7.093																																		
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION						0,57 m2/m2.																																		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Se consolidan las edificaciones existentes posibilitándose la ampliación señalada en la actual normativa vigente según modificación de las Normas Subsidiarias, manteniéndose las condiciones fijadas en la mismas.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se consolidan las edificaciones existentes posibilitándose la ampliación señalada en la actual normativa vigente según modificación de las Normas Subsidiarias, manteniéndose las condiciones fijadas en la mismas. Supone una ampliación de 1.918m² de ocupación en planta, que con la posibilidad de un 30% de entreplanta resulta una edificabilidad de 2.493m². La altura máxima será de 10m o en su caso la de los pabellones colindantes.

▪ **Condiciones de uso:**

Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría. Y el uso terciario comercial y de oficina.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:
Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

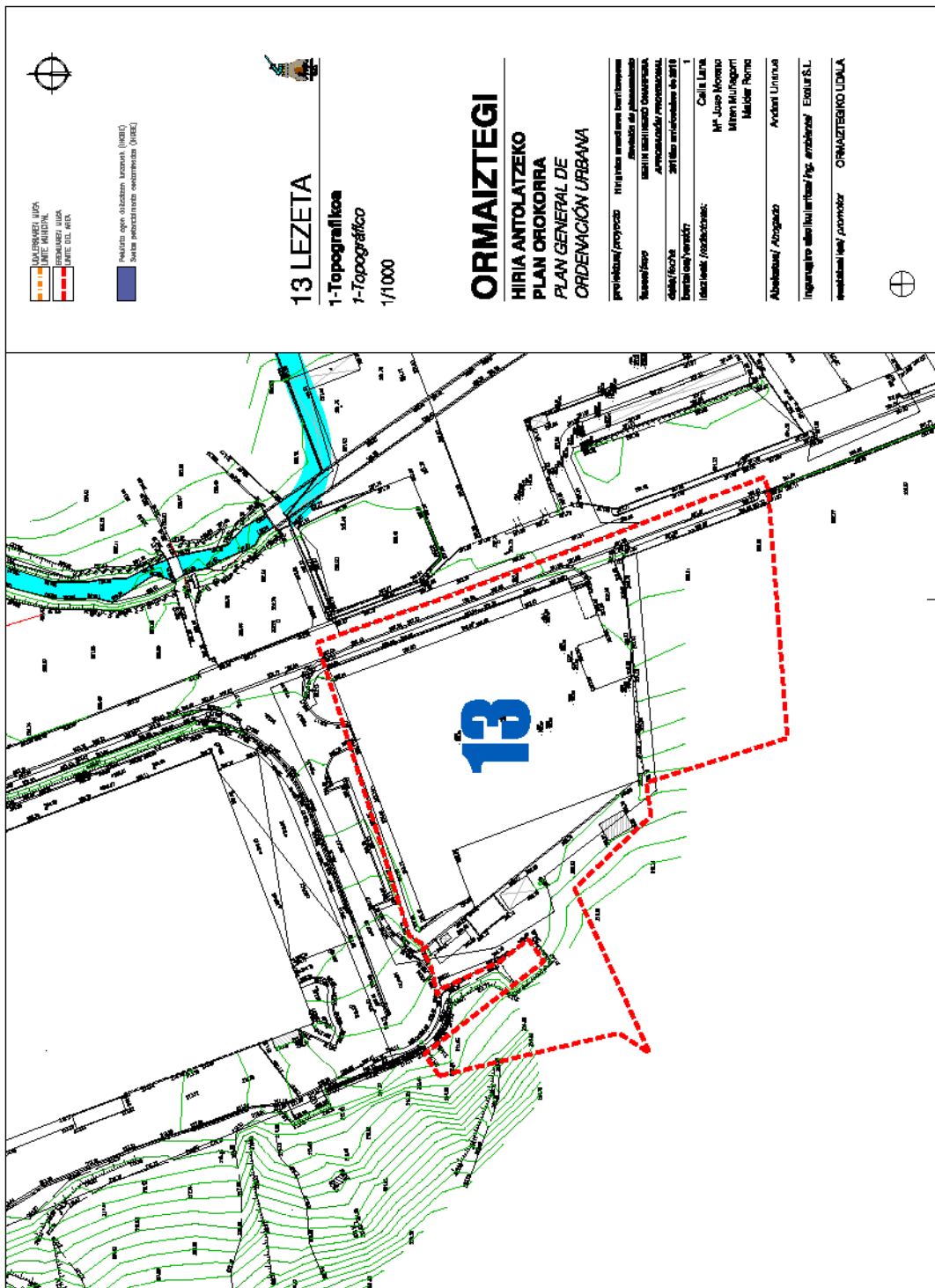
Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



MAGISTRALUA
 BARRIOA
 BARRIOA BARRIOA

Puntuak (puntuak, puntuak, puntuak)

13 LEZETA
 1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRIA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren/propozizioaren izena: HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRIA
 proiektuaren/propozizioaren egilea: ORMAIZTEGI URBANISMO S.L.
 data/fecha: 2011ko martxoaren 16/16
 eskala/escala: 1/1000
 proiektuaren/propozizioaren helburua: **13**
 proiektuaren/propozizioaren arduradunak: **ORMAIZTEGI URBANISMO S.L.**



	URTIKORTZETAK URTI BARRUTIA URTI KANPOKO ERREA HERRI BURUEKIN BARRIOA
	INTRODUZTUTAKO ERREKIBO ERABAZTEAK ERREKIBO ERREKIBO ERABAZTEAK TERRAZOAK DESERBIZIOERAK KONTAKO ERREKIBO ERABAZTEAK ERREKIBO ERREKIBO ERABAZTEAK KANTONAMENDU ERREKIBO ERABAZTEAK

13 LEZETA

2-Gainjarrria

Antolatutasun kanpoko erailkuntzak

2-Supervisioa

Edifikazioak itziera de ordenación

1/1000



ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN ORDOKORRIA

PLAN GENERAL DE

ORDENACION URBANA

proiektuaren proposatzailea

entzulearen izena

proiektuaren data

proiektuaren zehaztasunak

proiektuaren egitura

proiektuaren helburua

proiektuaren eremua

proiektuaren egitura

proiektuaren helburua

proiektuaren eremua

proiektuaren egitura

proiektuaren helburua

proiektuaren eremua

proiektuaren egitura

proiektuaren helburua

proiektuaren eremua

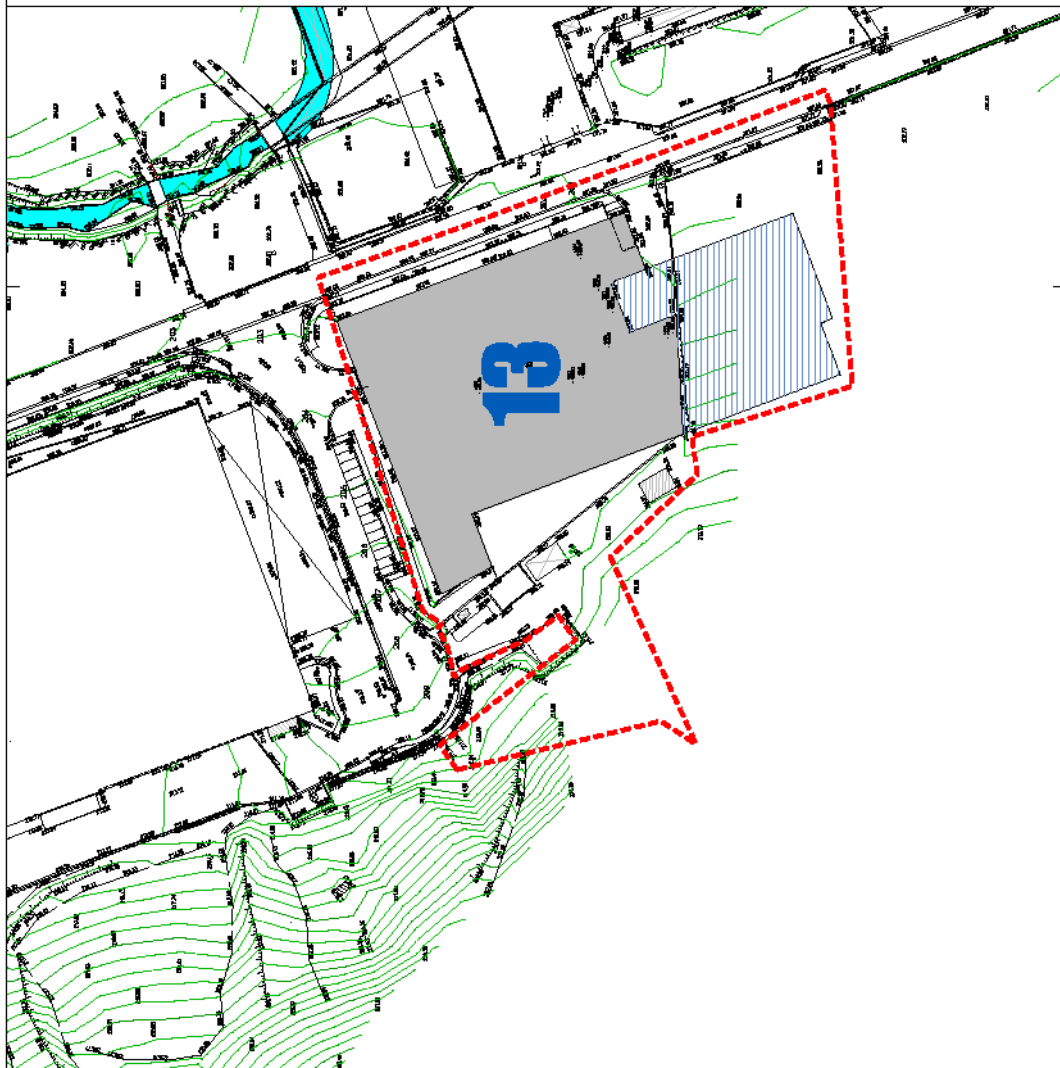
proiektuaren egitura

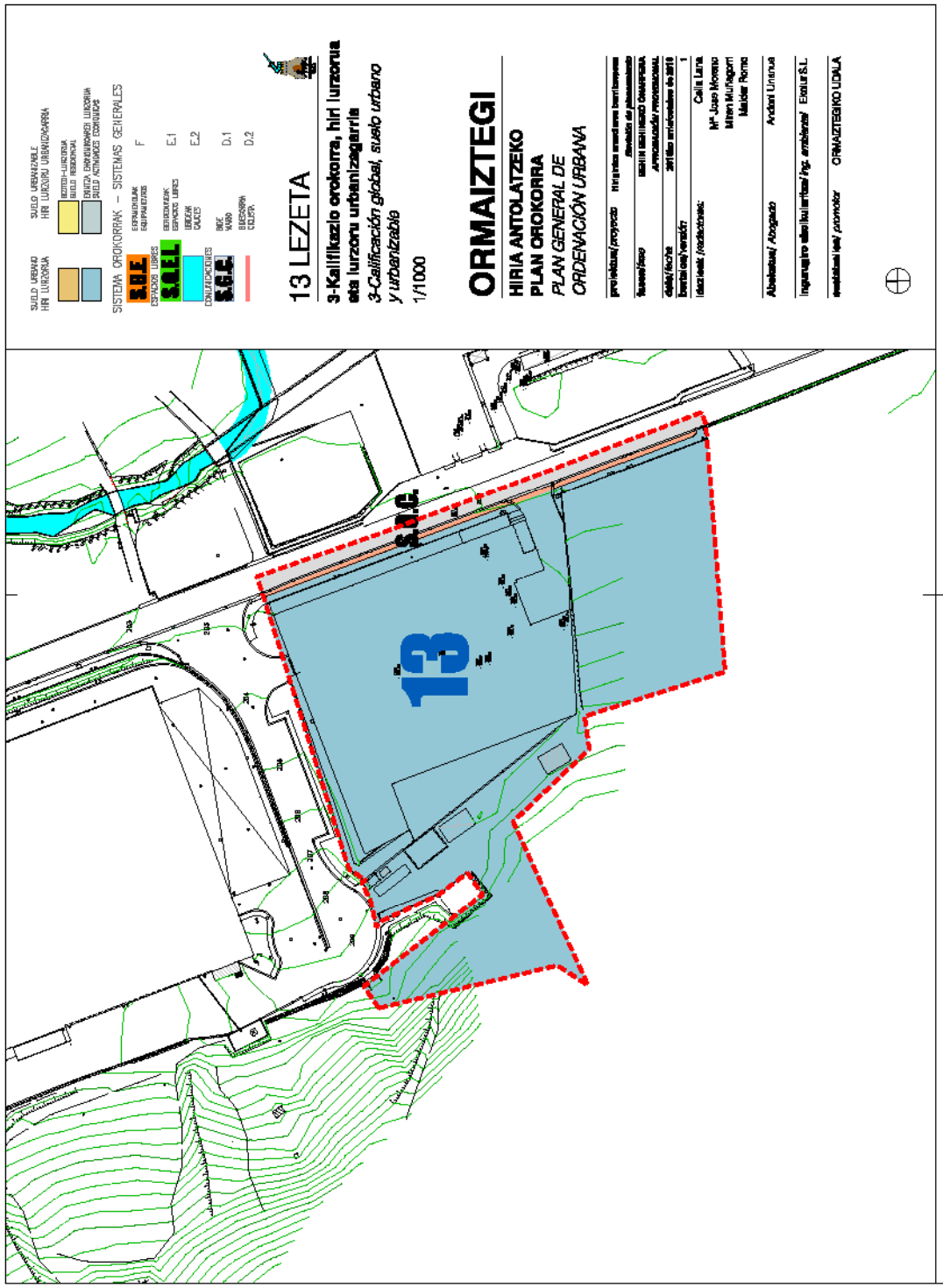
proiektuaren helburua

proiektuaren eremua

proiektuaren egitura

proiektuaren helburua





SUELO URBANO
 HIRI LURERAK
 SUELO URBANO
 HIRI LURERAK

SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES
 ESPAZIOAK
 ESPAZIOAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

SOE
 ESPAZIO OROKORRAK

13 LEZETA
 3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua
 eta lurzoru urbanizagarria
 3-Calificación global, suelo urbano
 y urbanizable
 1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA

proiektuak/proyecto: Hiria antolatzea hiri lurzorua
 eta lurzoru urbanizagarria
 ordenazio plan orokorra
 autoritatea: GIPUZKOAKO DEPARTAMENTU
 BARRIOAKO BARRIOAKO BARRIOAKO BARRIOAKO
 data/fecha: 2011ko martxoaren 16/16
 eskaintza/versión: 1
 iturria/autoría: Calle Larra
 M. Jose Horno
 Eneat S.L.
 M. Jose Horno
 Eneat S.L.

Abolituak/Abogado: Arcadi Urribea
 Ingurugabeko arloko lantzaile/Pag. ambiental/ Entor S.L.
 eskaintza/versión: ORMAIZTEGIKO LURRA





13 LEZETA

5-Condiciónes de ejecución urbanísticas
6-Higitza egkitatza baldintzak
1/1000



ORMAIZTEGI

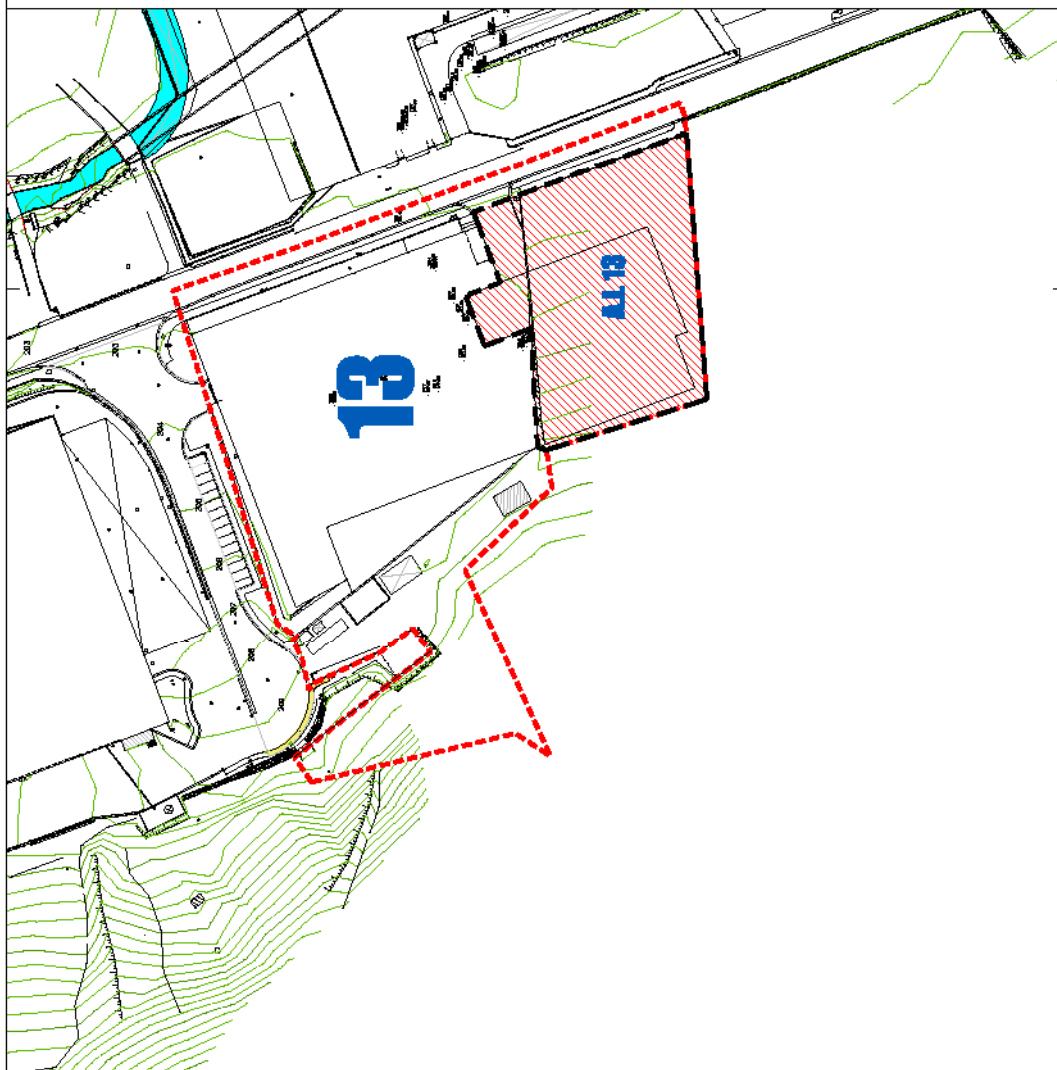
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRIA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

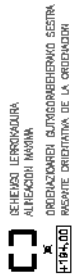
proiektuak/proyecto: Hiria eta eremu berri berrak
desarrollar eta ordenatzea
Nagusitzailea: 2011/04/14ko Legea
data/fecha: 2011ko martxoaren 24an
Eraila/actuated: 2011ko martxoaren 24an

lugarra/ubicación: Cella Lark
M.º Jose Noriega
M.ºn M.ºnaguri
M.ºn R.ºnna

Abelak/Abogado: Ardiel Urribea

Ingeniaritza enbultaria/Ing. arkitetza/ Arquitecto: ESKUR S.L.
enbultaria/autor: ORMAIZTEGUI UDOLA





13 LEZETA

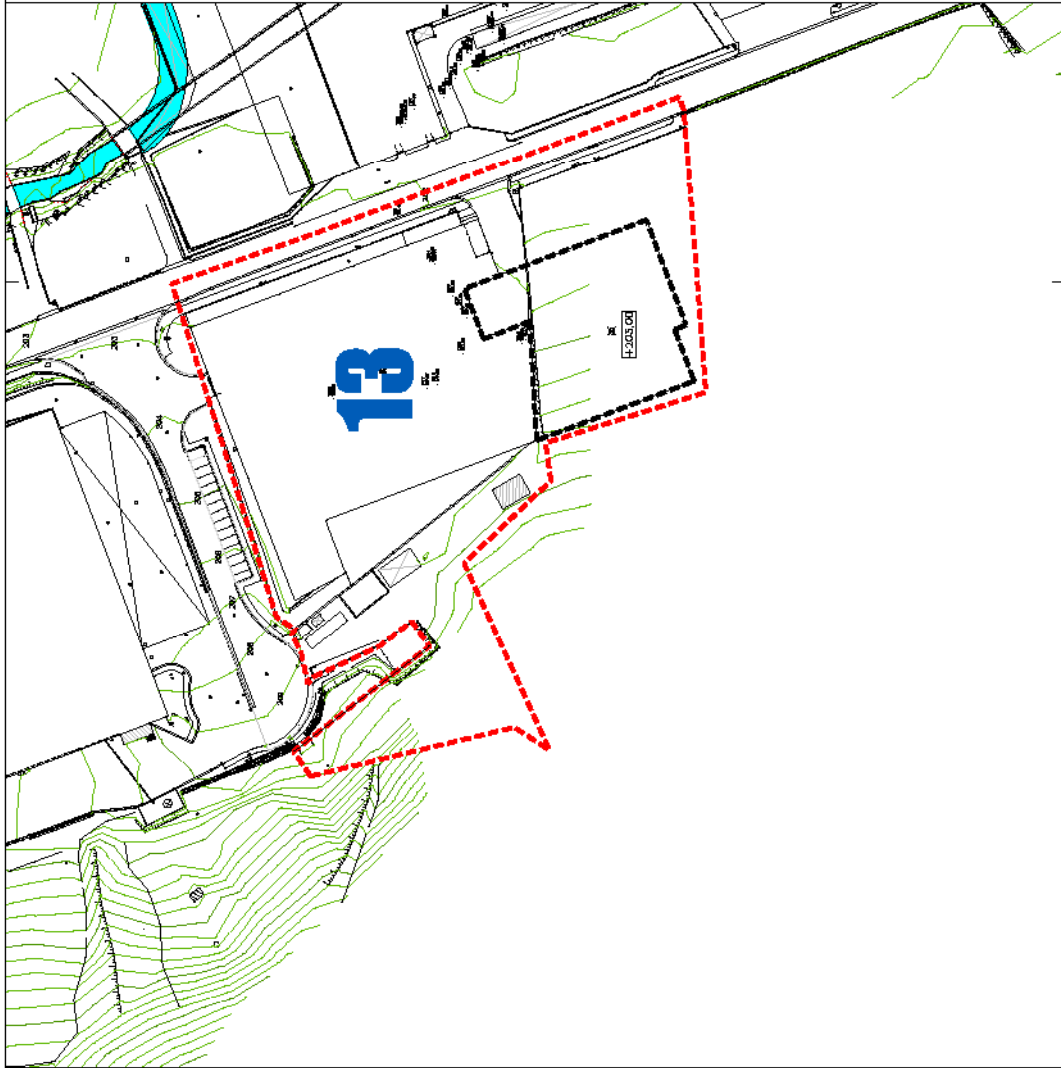
6-Alineacione y rasantes
6-Lerrokatuak eta sasitza
1/11000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

proiektatu/proyecto		Nagusia/Intensio berrikuntza	
Nagusia/Intensio berrikuntza		Eskaintza/Intensio berrikuntza	
data/fecha		2011ko martxoaren 24a/24 de marzo de 2011	
Emanle/Emisor		1	
Emanlearen/Emisoraren:		Calle Lara	
		Nr. Jose Boneno	
		Barru Julingarrin	
		Eskaintza/Intensio berrikuntza	

Abokatuak/Abogados		Arkaitis Urinua	
Ingeniariak/Ingenieros/Ing. arkitetza/Arquite. S.L.		Emanle/Emisor	
Emanlearen/Emisoraren		ORMAIZTEGIKO LUDIA	

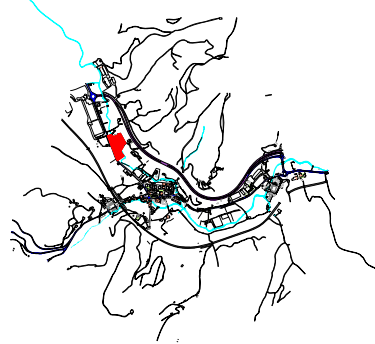




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA**14.- "SOSOZABAL"****DATU OROKORRAK**

SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	23.689 m2.
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	21.114 m2.

**ZONAKATZE GLOBALA****SISTEMA OROKORRAK**

UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	1.237 m2.
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	1.338 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	21.114 m2.
AZALERA GUZTIRA		23.689 m2.

AREA	ERAGINDAKO AZALERA		ETXEBIZITZA KOP.		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
LETAG ETA BESTE BATZUK	GUZTIRA 21.114 m2.	FINKAPENA	7.631	1865+730	10.226
		HANDITZEA			
GUZTIRA	21.114 m2.		7.631	2.595	10.226
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN				0,48 m2/m2.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

Aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira eta adierazitako handitzeak ahalbidetzen dira, fitxa honetan ezarritako gehienezkoraino, jada 98ko Hiria Antolatze Arauetan jasota daudenak.

Letag enpresaren handitzeetan probetxamenduan kokapena aldatu egiten da pixka bat, Santa Lutzia errekaaren trazatua aldatzen delako. Gaur egun, pabilioaren azpitik doa eta azalera ateratzea proiektatzen da, kanpoko trazatu batekin. Horretarako, aurretik administrazioaren dagokion baimena behar da.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira, bidezkoa denaren arabera.

▪ **Jarduera Sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustatzaileen kontura izango da horren muge barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.
Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Aurretik dauden eraikuntzak finkatzen dira eta adierazitako handitzeak ahalbidetzen dira, fitxa honetan ezarritako gehienezkoraino, jada 98ko Hiria Antolatze Arauetan jasota daudenak. Oineko okupazioa 2.595 m² handitzea dakar, eta solairuarearen % 30eko aukerarekin, 3.373 m² eraikigarritasuna eratorzen da.

Gehienezko altuera 10 m-koa izango da edo, kasua balitz, alboko pabilioiena.

▪ **Erabilera baldintzak:**

1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:
Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65

Kutsatutako lurzoruak

Eragindako gunetan lurra mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oineko okupazioa aldatu ahaliko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz. Bai eraikuntza berrietan bai ordezkatzeko Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Santa Lutzia errekaaren ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.

Kultura Ondarea

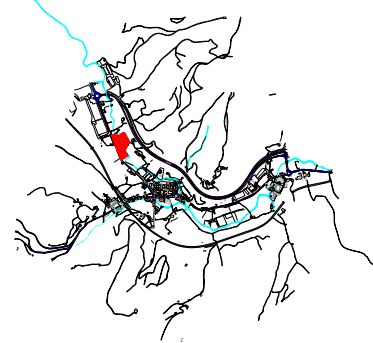
Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jardura egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gunehorretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA**14.- "SOSOZABAL"****DATOS GENERALES**

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	23.689 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	21.114 m2.

**ZONIFICACION GLOBAL****SISTEMAS GENERALES**

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	1.237	m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.338	m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0	m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0	m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	21.114	m2.
SUPERFICIE TOTAL		23.689	m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA			Nº DE VIVIENDAS			
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL	
LETAG Y OTROS	TOTAL	21.114	m2.	CONSOLIDACION	7.631	1865+730	10.226
				AMPLIACION			
TOTAL		21.114	m2.	7.631	2.595	10.226	
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION						0,48	m2/m2.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Consolidación de las edificaciones existentes, posibilitándose las ampliaciones señaladas, hasta el máximo fijado por esta ficha y ya contempladas en las NNSS del 98.

Existe una ligera reubicación de los aprovechamientos en las ampliaciones de la empresa Letag, derivada de la modificación del trazado de la regata de Santa Luzia. Actualmente, discurre bajo el pabellón y se proyecta sacarla a la superficie, con un trazado exterior, debiéndose contar previamente con la preceptiva autorización administrativa.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Reparcelación, según proceda.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se consolidan las edificaciones existentes, posibilitándose las ampliaciones señaladas, hasta el máximo fijado por esta ficha y ya contempladas en las NNSS del 98. Supone una ampliación de 2.595m² de ocupación en planta, que con la posibilidad de un 30% de entreplanta resulta una edificabilidad de 3.373m².

La altura máxima será de 10m o en su caso la de los pabellones colindantes.

▪ **Condiciones de uso:**

Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría. Y el uso terciario comercial y de oficina.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:
Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



Poluituak egin dastekien lurzorak (H0BE)
Suelos potencialmente contaminados (H0BE)



14 SOSOZABAL

1-Topografikoa

1-Topográfico

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE

ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto *hirigintza araudia*ren berrikuspena

fasea/ase *Revisión de planeamiento*

data/fecha **BEHIN BEHINEKO ONARPENA**

bertsioa/versión **APROBACION PROVISIONAL**

idazleak/redactores: **2010ko urriaren 04 de 2010**

1 Celia Lana

M^a Jose Moreno

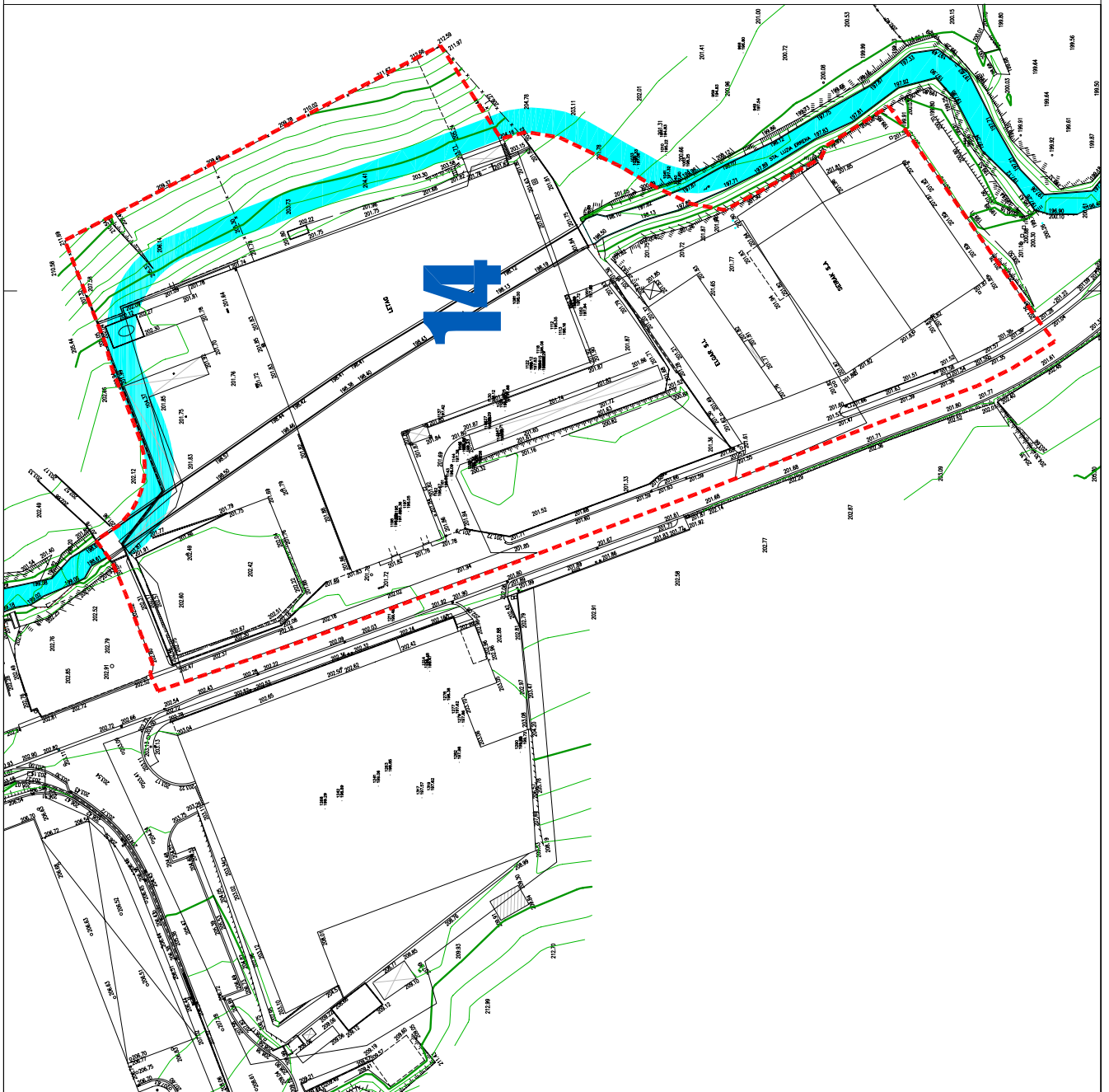
Miren Muñagorri

Maidier Romo

Abokatuak/ Abogados Andoni Utrantue

ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





14 SOSOZABAL

2-Gainjarria

Antolatetaz kanpoko eraikuntzak

2-Superpuesito

Edificaciones fuera de ordenación

1/1000



ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE

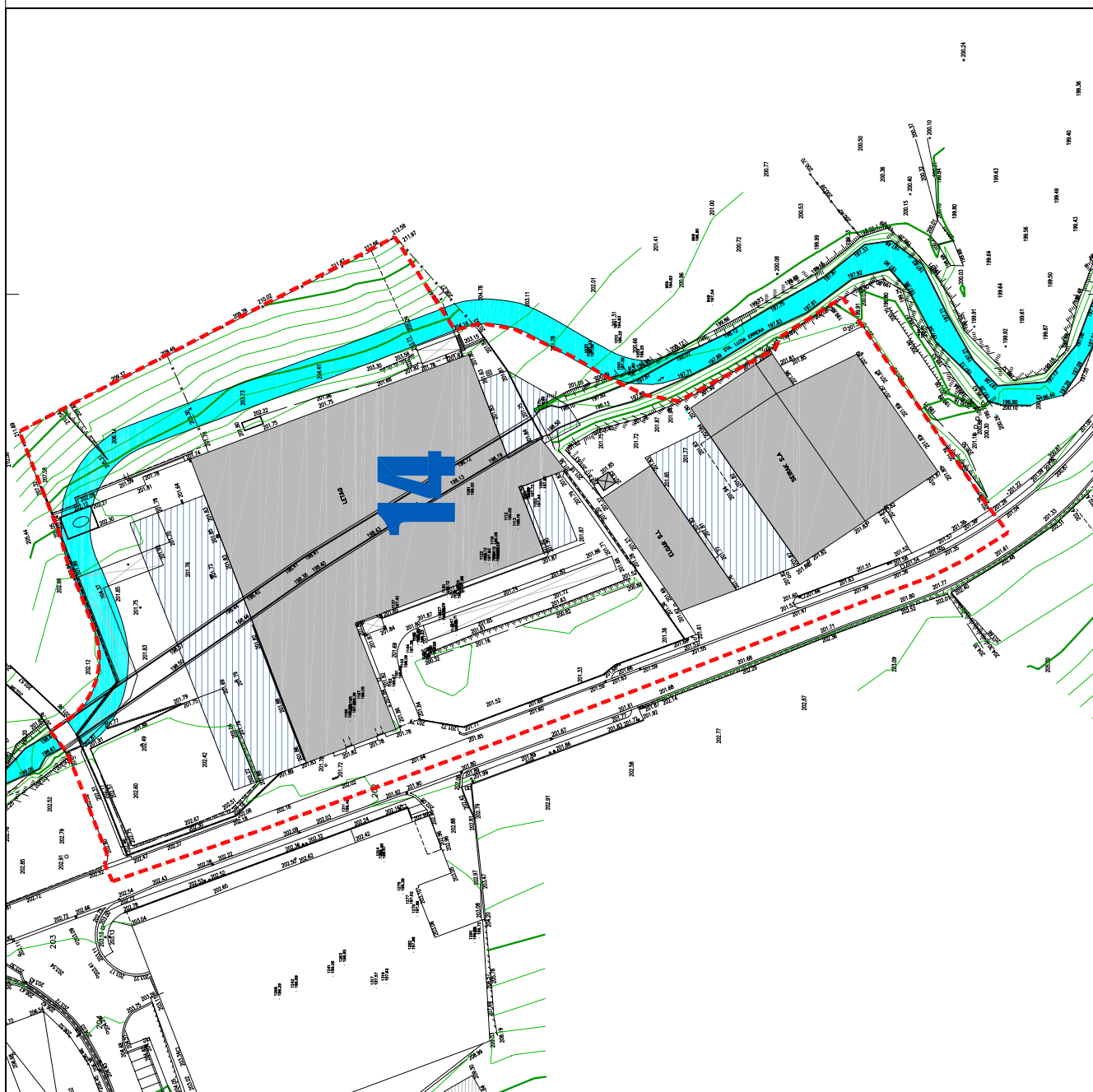
ORDENACIÓN URBANA

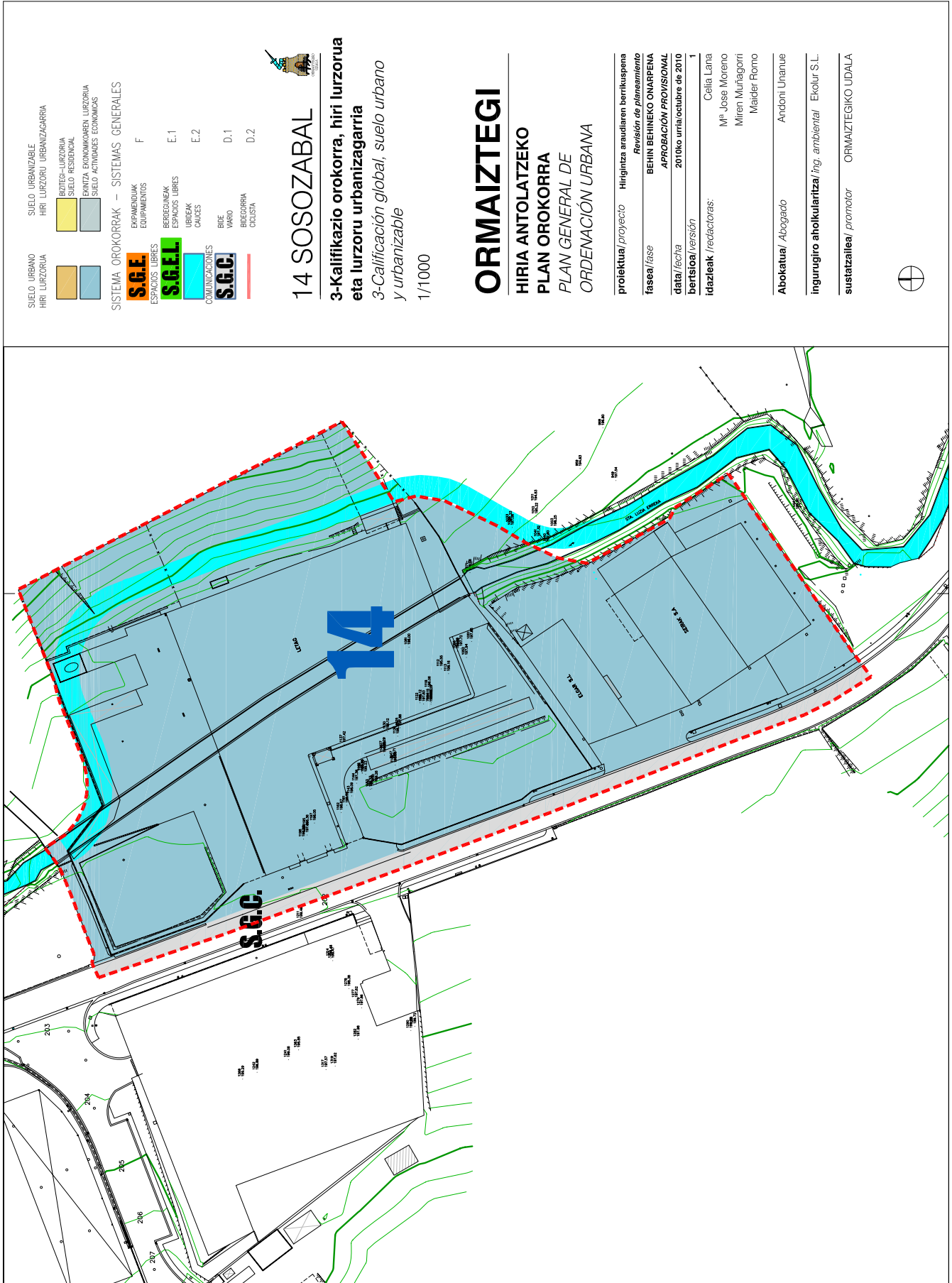
proiektua/proyecto Hirigintza araudaren barrikuspena
 Revisión de planeamiento
 fasea/ fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
 APROBACIÓN PROVISIONAL
 data/ fecha 2010ko urri/ octubre de 2010
 bertsioa/ versión 1
 idazleak / redactoras: Celia Lana
 M^o Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Uhanue

ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- SUELO URBANIZABLE
- HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
- SUELO RESIDENCIAL
- ERENZA EKONOMIKAREN LURZORUA
- SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES
- EKIPAMENDUAK EQUIPAMENTOS
- ESPACIOS LIBRES
- BERGEGINEAK ESPACIOS LIBRES
- LIBREAK CAUCES
- COMUNICACIONES
- BIDE
- IBARRA
- BIDEGARRIA
- OLUSTIA

14 SOSOZABAL

3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
 3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

1/1000

ORMAIZTEGI

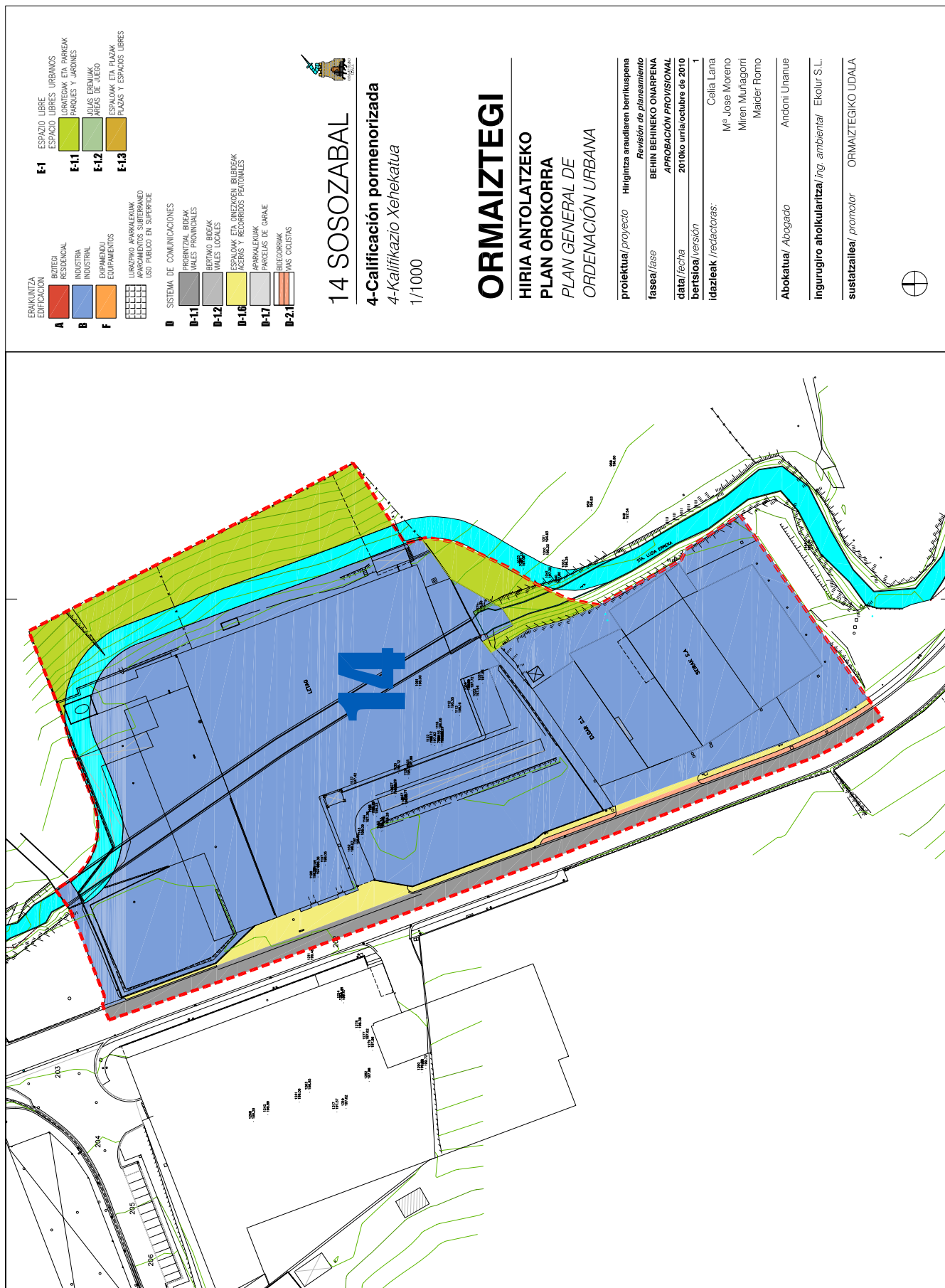
HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

proiektual/proyecto Hirigintza araudiaren berrikuspena
 fasea/fase Revisión de planeamiento
 data/fecha BEHIN BEHINEKO ONARPENA
 bertsioa/versión APROBACIÓN PROVISIONAL
 idazleak/redactoras: 2010ko urria/octubre de 2010

Celia Lana
 M^{ra} Jose Moreno
 Miriam Muñagorri
 Maider Romo

Abokatua/ Abogado Andoni Umanue
 Ingarugiro aholkularitza/ing. ambiental/ Ekoilur S.L.
 sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





-  **AL 14-1** 15.869m²
-  **AL 14-2** 2.705m²



14 SOSOZABAL

5-Condiciones de ejecución urbanística
 5-Hirigintza egikaritza baldintzak
 1/1000

ORMAIZTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA**

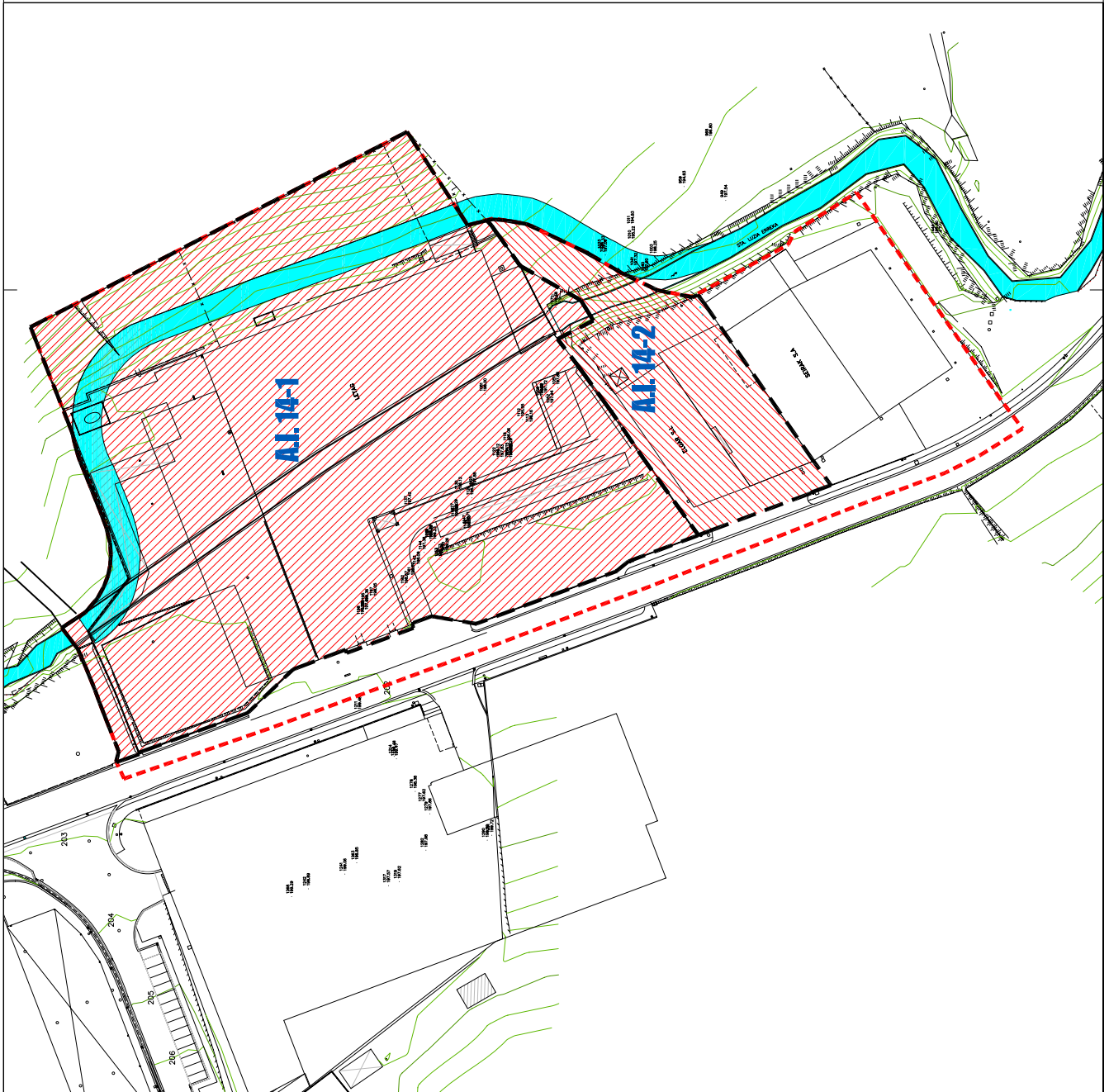
proiektua / proyecto: Hirigintza araudiaren berrikuspena
 Revisión de planeamiento
 fasea / fase: BEHIN BEHINEKO OMARRENA
 APROBACIÓN PROVISIONAL
 data / fecha: 2010ko urria/ octubre de 2010
 bertsioa / versión: 1

idazleak / redactoras: Celia Lana
 M^{ra} Jose Moreno
 Mirren Muñagorri
 Maider Romo

Abokatuak / Abogado: Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza / Ing. ambiental: Ekolur S.L.

sustatzailea / promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA



GEHIENGO LERROKADURA
ALINEACION MAXIMA
ORDENAZIOAREN GUTXIGORABERAKO SESTRATRA
+194,00 RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION



14 SOSOZABAL

6-Alineacion y rasantes
6-Lerrokadurak eta sesttrak
1/1000

ORMAIZTEGI

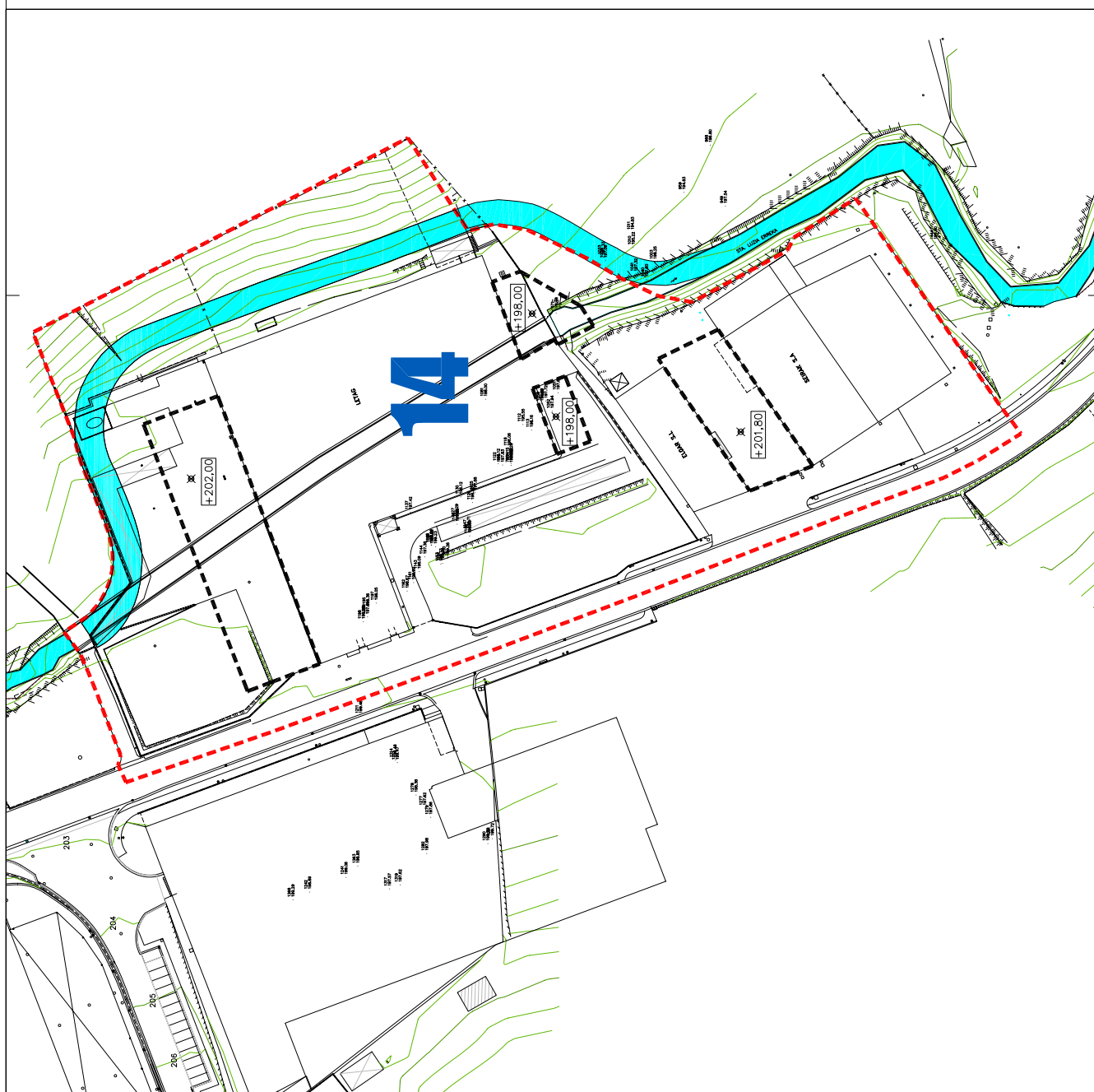
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

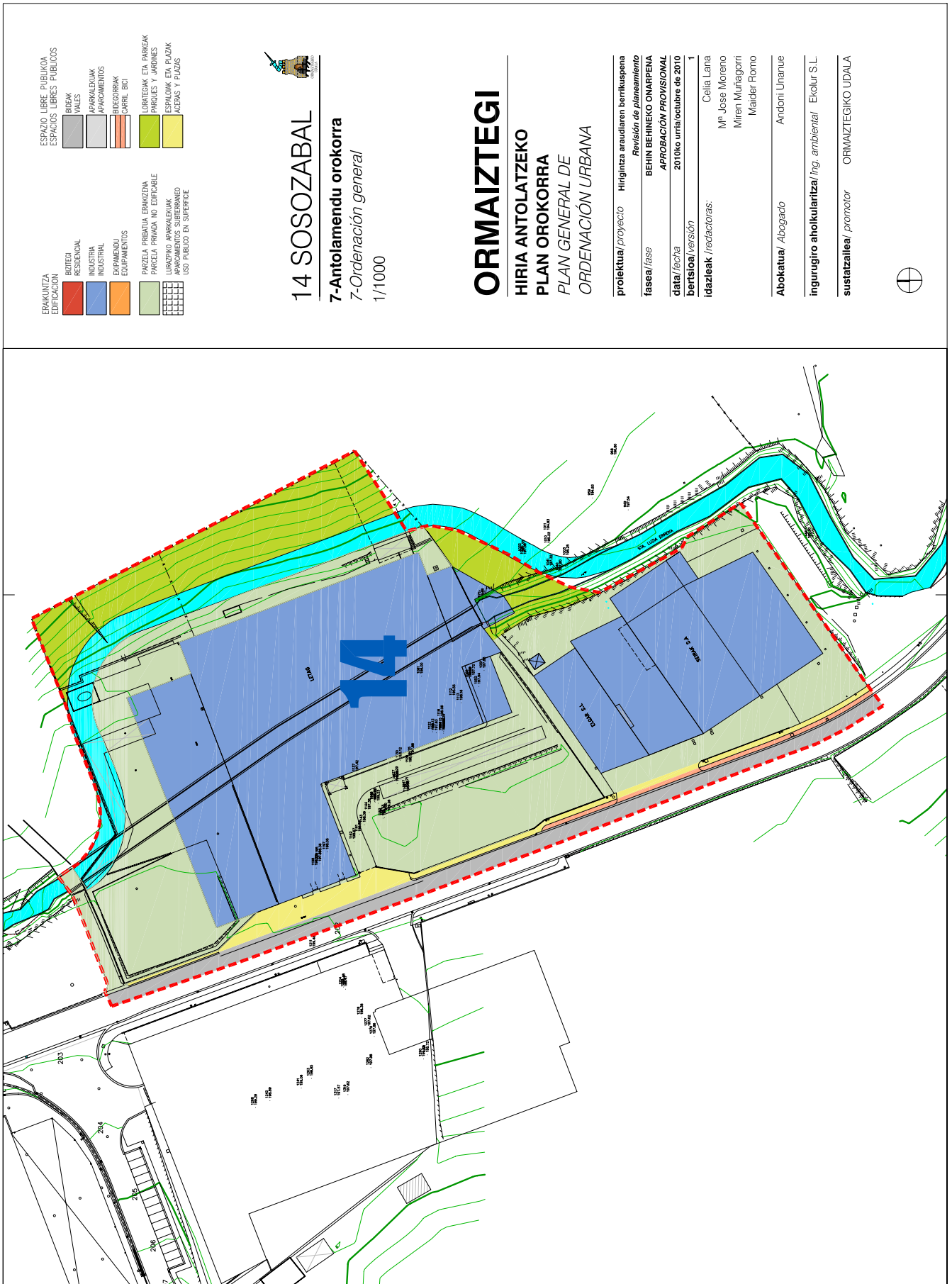
proiektua/proyecto Hirigintza araudiarekin berrikuspena
Revisión de planeamiento
fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARRENA
APPROBACION PROVISIONAL
data/fecha 2010ko urri/otubre de 2010
bertsioa/versión 1
idazleak/redactores: Cella Lana
M^º Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokaturia/ Abogado Andoni Unanue

ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental Ekolur S.L.

sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- | | | | | | |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| ERAKUNTZA
EDIFICACION | BIZITEGI
RESIDENCIAL | INDUSTRIA
INDUSTRIAL | ERREMEDIU
EQUIPAMENTOS | PARZELA PRIVATUA ERAKUZENA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE | ESPAZIO LIBRE PUBLIKOA
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |
| | | | | | |
| | | | | | |
| USO PUBLICO EN SUPERFICIE | BOZITEGI
RESIDENCIAL | INDUSTRIA
INDUSTRIAL | ERREMEDIU
EQUIPAMENTOS | PARZELA PRIVATUA ERAKUZENA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE | BIZIAK
VALES |
| | | | | | APARQUELUK
APARCAMENTOS |
| | | | | | BIBIKOSARIK
CARRIL BICI |
| | | | | | LOKATEAK ETA PARKEAK
PARKES Y JARDINES |
| | | | | | ESPAZIOAK ETA PLAZAK
ACERAS Y PLAZAS |

14 SOSOZABAL
7-Antolamendu orokorra
 7-Ordenación general
 1/1000


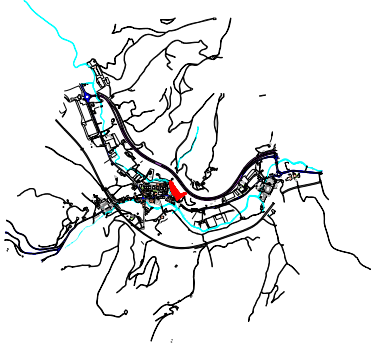
ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza araudiaaren berrituzpekoa
Revisión de planeamiento
fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
 APROBACION PROVISIONAL
data/fecha 2010ko urriak 06/06 de 2010
bertsioa/versión 1
idazleak/redactores: Celia Lana
 M^{ra} Jose Moreno
 Mirren Muñagorri
 Maitel Romo
Abokatuak/ Abogados Andoni Urtanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental Ekolur S.L.
sustatzailea/promotor ORMATZTEGIKO UDALA





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		15.- “BEHEKO SOROA”					
DATU OROKORRAK							
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	9.624 m ² .				
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	9.624 m ² .				
							
ZONAKATZE GLOBALA							
SISTEMA OROKORRAK							
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m ² .					
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m ² .					
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m ² .					
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m ² .					
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	9.624 m ² .					
AZALERA GUZTIRA		9.624 m².					
AREA		ERAGINDAKO AZALERA		OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA			
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA	
IRIZAR HIRIGUNEA		GUZTIRA	9.624 m ² .	FINKAPENA	4.003	0	4.003
GUZTIRA		9.624 m ² .			4.003	0	4.003
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN					0,42 m ² /m ² .		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUA

HIRI LURZORU FINKATUA.

Aurretik dagoen eraikuntza finkatzen da. Agortuta ditu bere probetxamenduen handitzeko aukerak.

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oineko okupazioa aldatu ahalko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

Ur beltzen saneamendua egin beharko du errekarerikiko nahiko paraleloan doan trazatuan, ibilbidearen goialdean kokatutako Areetatik, 1-AREA, datozen urak jasotzen dituen, eta ibilbidearen behealdean, 8-AREA, egingo denarekin lotu beharko du.

Kutsatutako lurzorua: Eragindako guneetan lurra mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.


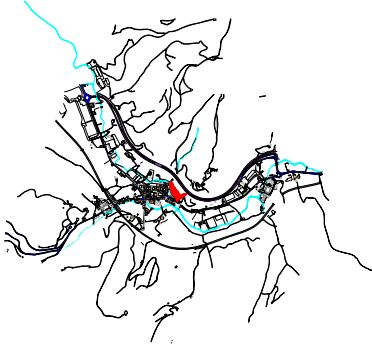
Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA				15.- "BEHEKO SOROA"					
DATOS GENERALES									
CLASIFICACION	SUELO URBANO			SUPERFICIE TOTAL		9.624 m2.			
CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES ECONOMICAS			SUPERFICIE NETA		9.624 m2.			
									
ZONIFICACION GLOBA									
SISTEMAS GENERALES									
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.							
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0 m2.							
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.							
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.							
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	9.624 m2.							
SUPERFICIE TOTAL		9.624 m2.							
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA					
				ACTUAL		CRECIMIENTO		TOTAL	
IRIZAR CASCO		TOTAL	9.624 m2.	CONSOLIDACION		4.003	0	4.003	
TOTAL			9.624 m2.			4.003	0	4.003	
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION							0,42 m2/m2.		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Consolidación de la edificación existente, que tiene agotadas las posibilidades de ampliación de sus aprovechamientos.

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad y justificando el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría, y el uso terciario comercial y de oficina.

Deberá realizar el saneamiento de fecales en trazado sensiblemente paralelo al río, que recoja las aguas procedentes de las Areas situadas aguas arriba AREA-1 y conectar con el que se realizará aguas abajo en el AREA-8.

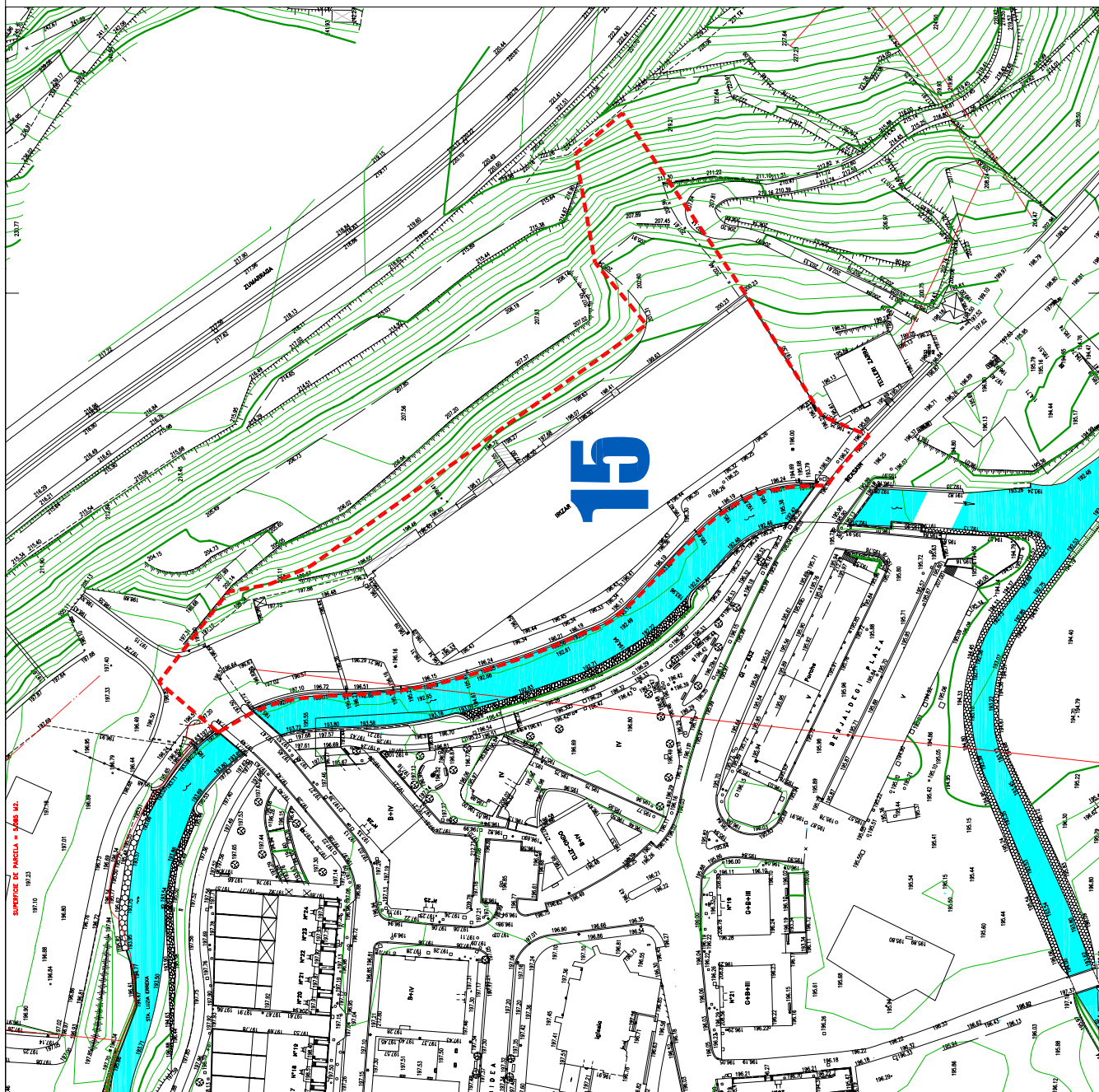
Suelos contaminados: La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



Poluitate egin ditzaketen lurzoruetan (HOBIE)
Suelos potencialmente contaminados (HOBIE)

15 BEHEKO SOROA

1-Topografikoa

1-Topográfico

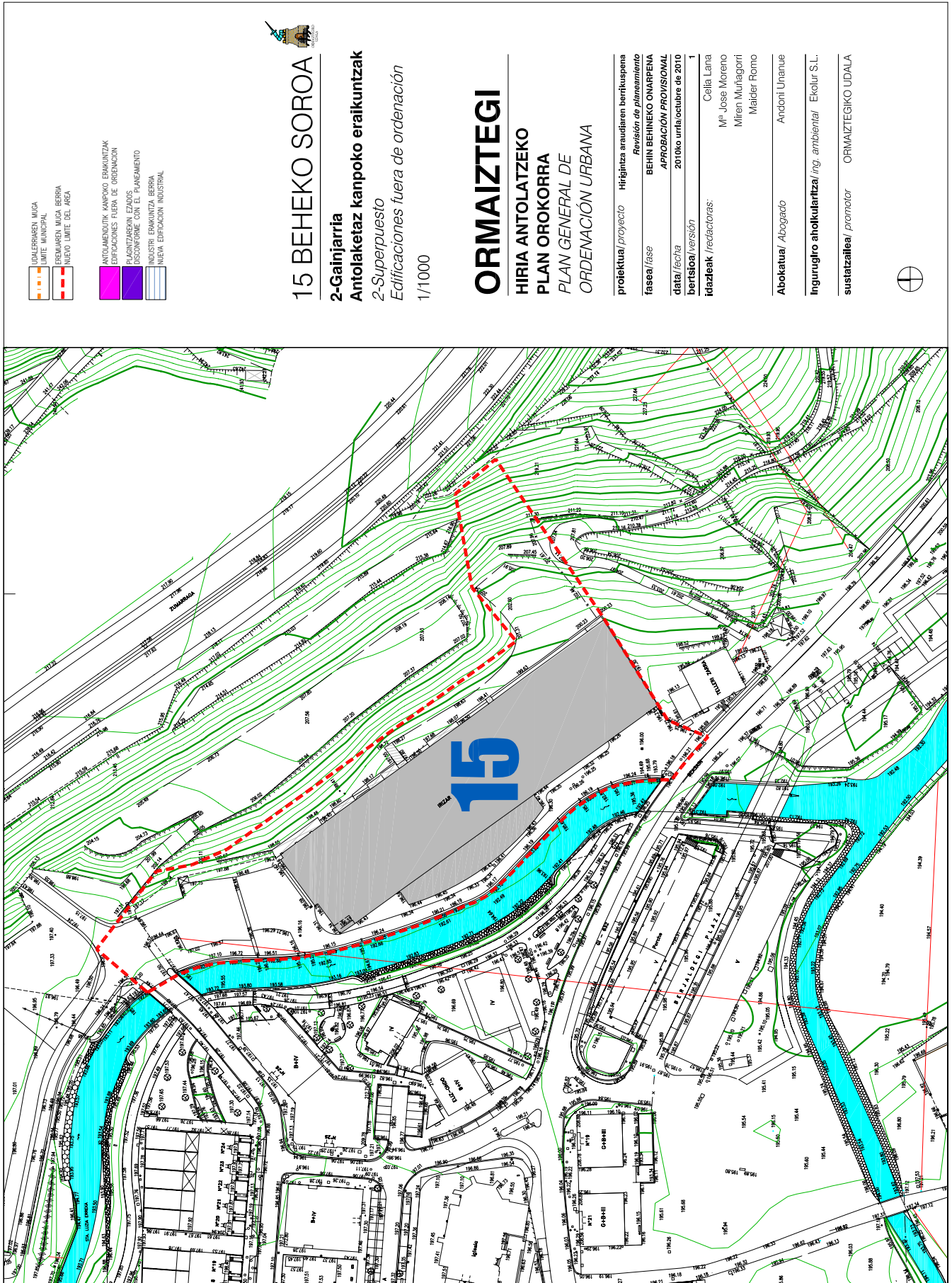
1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua/proyecto	hirigintza araudiarekin berritua/pena
fasea/fase	Revisión de planeamiento
data/fecha	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
bertsioa/versión	APROBACION PROVISIONAL
idazleak/redactores:	2010ko urria/octubre de 2010
	Celia Lana
	M ^a Jose Moreno
	Miren Muñagorri
	Maidor Romo
Abokatuak/Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzailea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA





-  UDALERRAREN MUGA
-  LIMITE MUNICIPAL
-  ERREKAMAREN MUGA BERRA
-  NUEVO LIMITE DEL AREA
-  ANTOLAMENDUTIK KANPOKO ERAIKUNTZAK
-  EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
-  IRANPAGARRIEN ERDIKAK
-  DISCONTINUIDADE CON EL PLANEAMIENTO
-  INDUSTRIAL ERAMUNTZA BERRIA
-  NUEVA EDIFICACION INDUSTRIAL

15 BEHEKO SOROA

2-Gaijinjarria
Antolaketaz kanpoko eraikuntzak

2-Superpuesito
Edificaciones fuera de ordenación

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

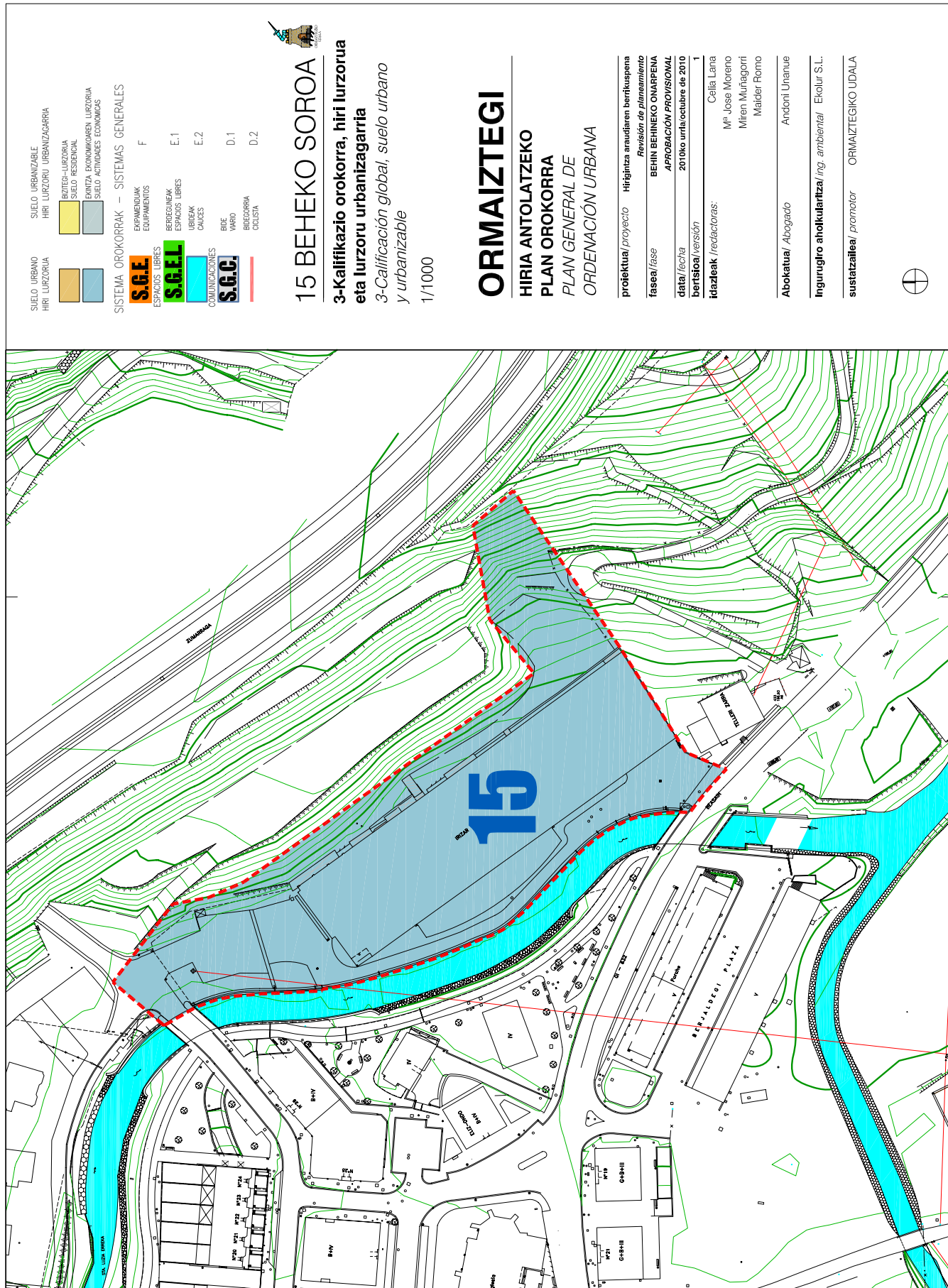
proiektua/proyecto Hirigintza araudiren berrikuspena
Revisión de planeamiento
fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
data/fecha 2010ko urriakotubre de 2010
bertsioa/versión 1
idazleak/redactores: Celia Lama
 M^a Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maitel Romo

Abokata/ Abogado Andoni Urtanue

Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental/ Ekolur S.L.

sustatzailea/promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- SUELO URBANIZABLE
- HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA
- BIZITEG-LURZORUA
- SUELO RESIDENCIAL
- ERMITZA EKONOMIKOAREN LURZORUA
- SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- SISTEMA OROKORRAK — SISTEMAS GENERALES
- EXPANBENDIAK
- EQUIPAMENTOS
- F
- BERGUNEAK
- ESPACIOS LIBRES
- E.1
- URBEEK
- CAUCES
- E.2
- BIDE
- VARIO
- D.1
- BIGODARRIA
- CICLISTA
- D.2
- SUELO URBANO
- HIRI LURZORUA
- ESPACIOS LIBRES
- BERGUNEAK
- ESPACIOS LIBRES
- URBEEK
- CAUCES
- COMUNICACIONES
- S.G.C.

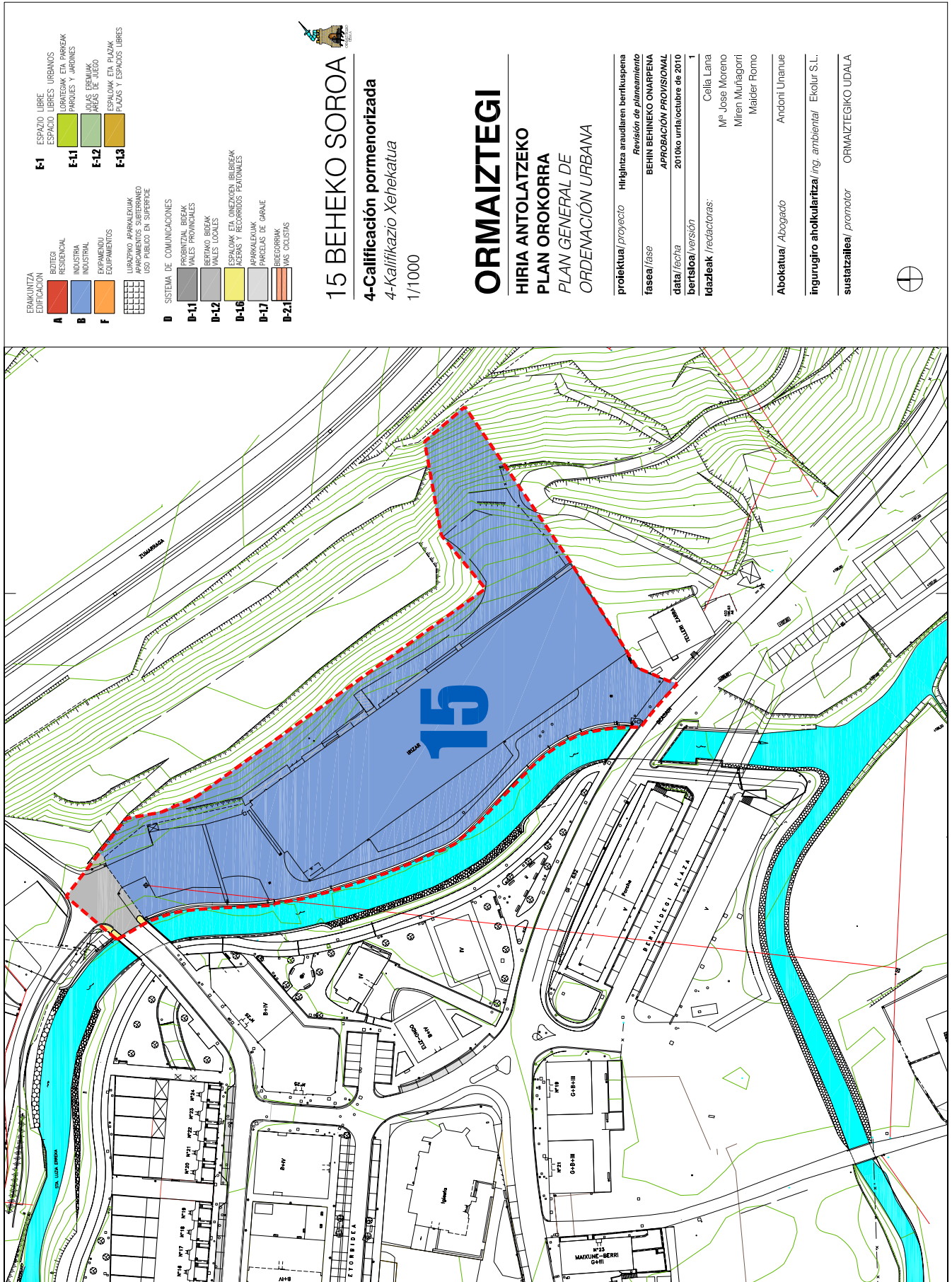


15 BEHEKO SOROA
3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto Hirigintza araudieren berrikuspena
Revisión de planeamiento
fasea/fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL
data/fecha 2010ko urriak/ octubre de 2010
bertsiola/versión 1
idazleak/redactores: Cella Lana
 M^a Jose Moreno
 Miren Mugaorri
 Maitel Romo
Aboketua/ Abogado Andoni Urtasue
Ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental/ Ekolur S.L.
sustatzalea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





- ERAKUNTZA**
EDIFICACION
- A** RESIDENCIAL
 - B** INDUSTRIAL
 - F** EKIPAMENDU
- E-1** ESPAZIO LIBRE
- E-11** ESPAZIO LIBRES URBANOS
 - E-12** LORAKETAK ETA PARKEAK
 - E-13** PARQUES Y JARDINES
- E-14** JOLAS EREMIAK
- E-15** AREAS DE JUEGO
 - E-16** ESPALDUK ETA PLAZAK
 - E-17** PLAZAS Y ESPACIOS LIBRES
- LURZORRI** APPARALEKUA
SISTEMA DE COMUNICACIONES
USO PUBLICO EN SUPERFICIE

- D** SISTEMA DE COMUNICACIONES
- D-11** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-12** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-13** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-14** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-15** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-16** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-17** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-18** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-19** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-20** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES
 - D-21** INSTALACIONES DE COMUNICACIONES



15 BEHEKO SOROA
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua/proyecto Hirigaitza araudaren berfikuspena
 Revisión de planeamiento

fasea/ fase BEHIN BEHINEKO ONARPENA
 APROBACION PROVISIONAL

data/ fecha 2010ko urriak 16 de 2010

bertsioa/ versión 1

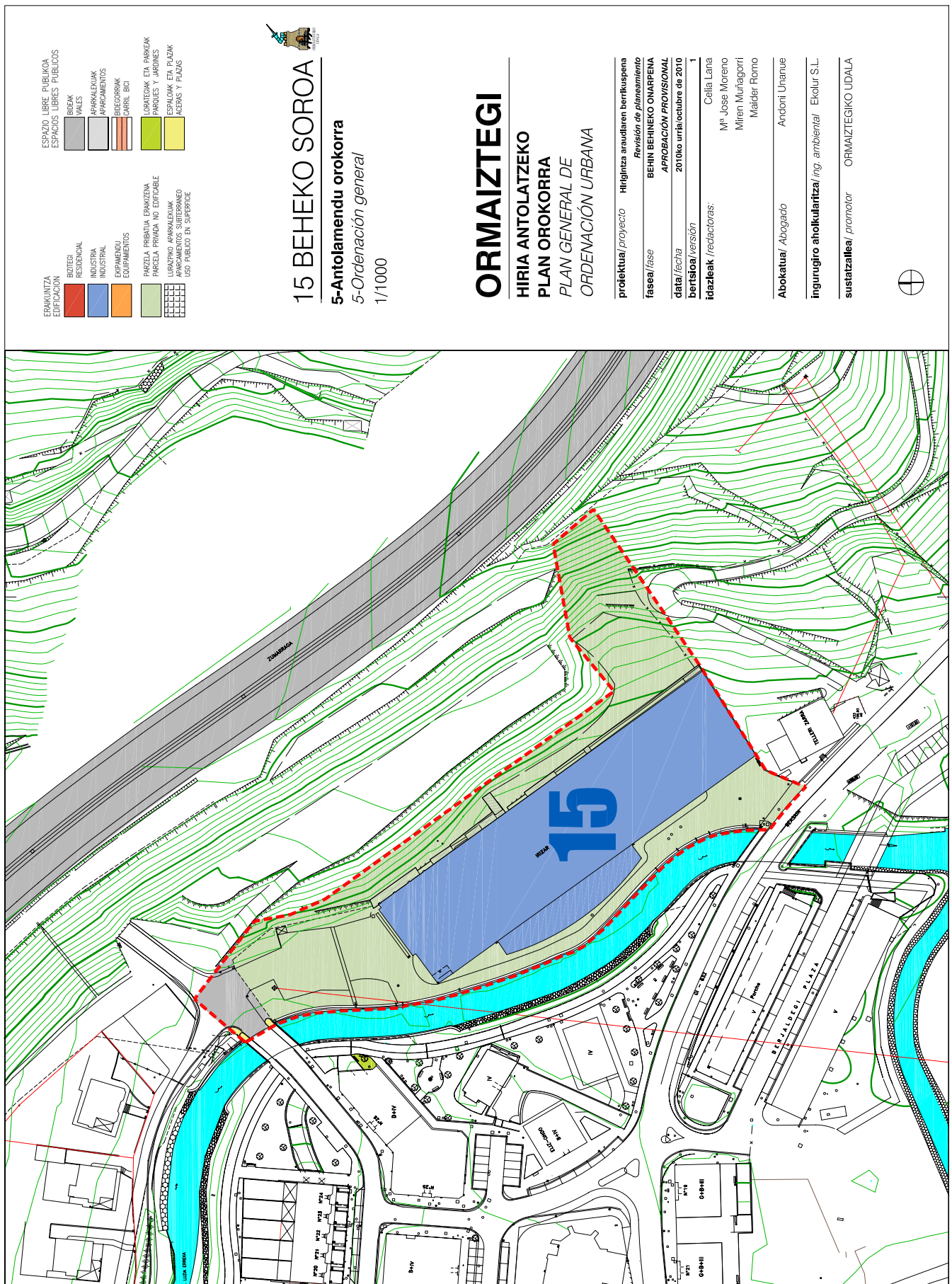
lataleak/ redactores:
 Celia Lana
 Mª Jose Moreno
 Miren Muñagorri
 Maider Romo

Aboketua/ Abogado Andoni Uhanue

ingurugiro aholkularitza/ Ing. ambiental/ Ekotur S.L.


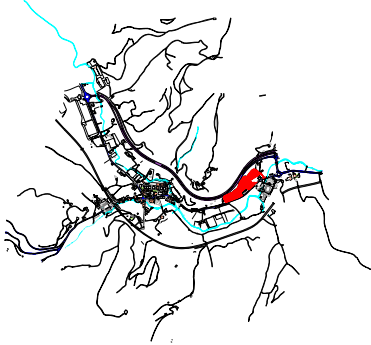
sustatzailea/ promotor ORMAIZTEGIKO UDALA







PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		16.- "IGARA"																																		
DATU OROKORRAK																																				
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	29.894 m2.																																	
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	29.894 m2.																																	
																																				
ZONAKATZE GLOBALA																																				
SISTEMA OROKORRAK																																				
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.																																		
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.																																		
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.																																		
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.																																		
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	29.894 m2.																																		
AZALERA GUZTIRA		29.894 m2.																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">AREA</th> <th colspan="2" rowspan="2">ERAGINDAKO AZALERA</th> <th rowspan="2">BIRSORTZEA</th> <th colspan="3">OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA</th> </tr> <tr> <th>EGUN</th> <th>HAZKUNTZA</th> <th>GUZTIRA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>IGARA</td> <td>MUGAK</td> <td>m2.</td> <td>BIRSORTZEA</td> <td>6.665</td> <td>5.365</td> <td>12.040</td> </tr> <tr> <td>GUZTIRA</td> <td colspan="2">29.894 m2.</td> <td></td> <td>6.665</td> <td>5.365</td> <td>12.040</td> </tr> <tr> <td colspan="5">OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN</td> <td colspan="2">0,40 m2/m2.</td> </tr> </tbody> </table>						AREA	ERAGINDAKO AZALERA		BIRSORTZEA	OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA	IGARA	MUGAK	m2.	BIRSORTZEA	6.665	5.365	12.040	GUZTIRA	29.894 m2.			6.665	5.365	12.040	OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN					0,40 m2/m2.	
AREA	ERAGINDAKO AZALERA		BIRSORTZEA	OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA																																
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA																														
IGARA	MUGAK	m2.	BIRSORTZEA	6.665	5.365	12.040																														
GUZTIRA	29.894 m2.			6.665	5.365	12.040																														
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN					0,40 m2/m2.																															



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

Aurretik dauden industria eraikuntzak partzialki finkatzen dira eta handitzeak eta instalazio berriak ahalbidetzen dira; partzela pribatuaren gainean 0.40 m²/m²-ko probetxamendua mantentzen da.

Zirkulazioa eta GI-2632 errepidetik sarbideak berrantolatzen dira, puntu bakar batean batuz errepide honekiko lotura, sarbide egoki baten bidez eta barneko zerbitzu bide bat sortuz. Hau, aldi berean, 6. Arearekiko lotura izango da.

Arearen berrantolaketa orokorra egiten da eta gutxieneko aparkaleku kopuru bat adierazten da.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Urbanizazio Proiektua, Urbanizatzeko Jarduera Programa eta Birpartzelazio Proiektua idatziko dira.

▪ **Jarduera Sistema: Lankidetza.**

▪ **Eraikinaren baldintzapenak**

Oinean handitzeen gehienezko okupazioa 5.365 m²-koa izango da, sektorearen azalera pribatuaren % 40ko portzentajeari dagokiona.

Berez industria izaera duen eraikuntzan oinean okupazioaren % 30eko tarteko oinen aukera onartzen da. Eratortzen den eraikigarritasuna 6.974,50 m²-koa da.

Eraikuntzaren gehienezko altuera librea 10,00 m-koa izango da. H.A.P.B.-ak altuera handiagoko elementu batzuk onartu ahalko ditu, instalazio berrien produkzio beharren arabera.

▪ **Erabilera baldintzak:**

Arearen erabilera globala industria erabilera da. 1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

▪ **Ekipamendu eta urbanizazio baldintzak**

Arearen sustatzaileen kontura izango da jarduera mugaren barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea. Baita kanpoko azpiegiturekiko loturak ordaintzea ere.

Probetxamenduaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Eraikinek, gutxienez, aparkaleku plaza bat izango dute eraikitako 100 m²-ko.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira
Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 48 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65

Kutsatutako lurzoruak

Eragindako guneeetan lurra mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oinako okupazioa aldatu ahalko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz. Bai eraikuntza berrietan bai ordezkatzeko Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

- Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.
- Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.




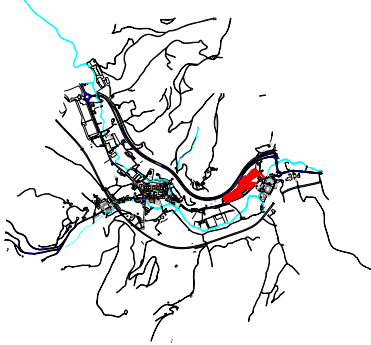
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jarduera egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA			16.- "IGARA"			
DATOS GENERALES						
CLASIFICACION	SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL		29.894 m2.	
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS		SUPERFICIE NETA		29.894 m2.	
						
ZONIFICACION GLOBAL						
SISTEMAS GENERALES						
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0			m2.	
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0			m2.	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0			m2.	
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0			m2.	
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	29.894			m2.	
SUPERFICIE TOTAL		29.894			m2.	
ANÁLISIS DE OCUPACIÓN EN PLANTA						
AREA	SUPERFICIE AFECTADA			SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
IGARA	MOD. DE LIMITES	m2.	REGENERACION	6.665	5.365	12.040
TOTAL		29.894		6.665	5.365	12.040
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION				0,40	m2/m2.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Consolidación parcial de las edificaciones industriales existentes, posibilitándose ampliaciones y nuevas instalaciones, manteniéndose el aprovechamiento de 0.40 m²/m² sobre parcela privada.

Reordenación del tráfico y de los accesos desde la Gi-2632, unificándose en un único punto la conexión con esta carretera, mediante un acceso adecuado y creación de un vial interno de servicio, que, a su vez, de acceso al Area 6.

Reurbanización general del área y señalamiento de un mínimo de aparcamientos.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Proyecto de Urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

▪ **Sistema de Actuación: Cooperación.**

▪ **Condiciones de la edificación**

Ocupación máxima de las ampliaciones en planta de 5.365 m², correspondiente a un porcentaje del 40% de la superficie privada del sector.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta. Resulta una edificabilidad de 6.974,50m².

La altura máxima libre de la edificación será de 10,00 m., pudiendo el P.E.O.U. admitir elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

▪ **Condiciones de uso:**

El uso global del Area es el industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría, y usos terciarios comerciales y de oficina.

▪ **Condiciones de equipamiento y urbanización**

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación. Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se cumplimentará la cesión del 15% de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Los edificios se dotarán, al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :
Programa de Actuación Urbanizadora: 48 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

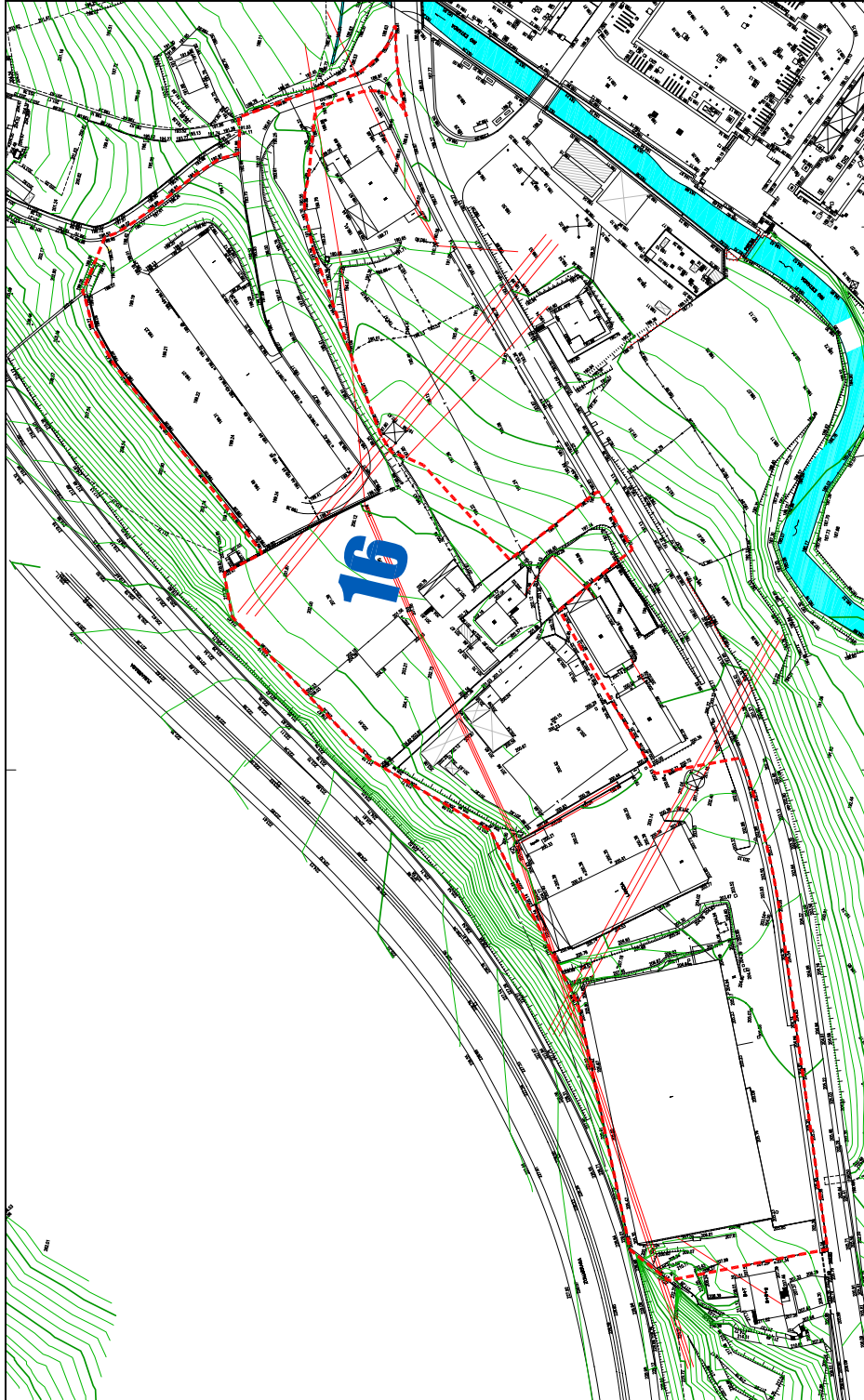
- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.





 Eskualdearen mugak (NUE)

 Eskualdearen mugak (NUE)

 Eskualdearen mugak (NUE)

 Eskualdearen mugak (NUE)

16 IGARA

1-Topografikoa

 1-Topográfico

 1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE

ORDENACION URBANA

proiektua / proyecto: Hirigintza arduraren berrikapena

 Revisión de planeamiento

 BEHIN BEHINEKO OMBAYENA

 ORDENACION PROFESIONAL

 data / fecha: 2010eko urriaren 20a

 data / fecha: 2010eko urriaren 20a

 idazteak / redacciones:

 Celia Lano

 Mª Jose Moreno

 Miriam Murguiondo

 Mikel Romo

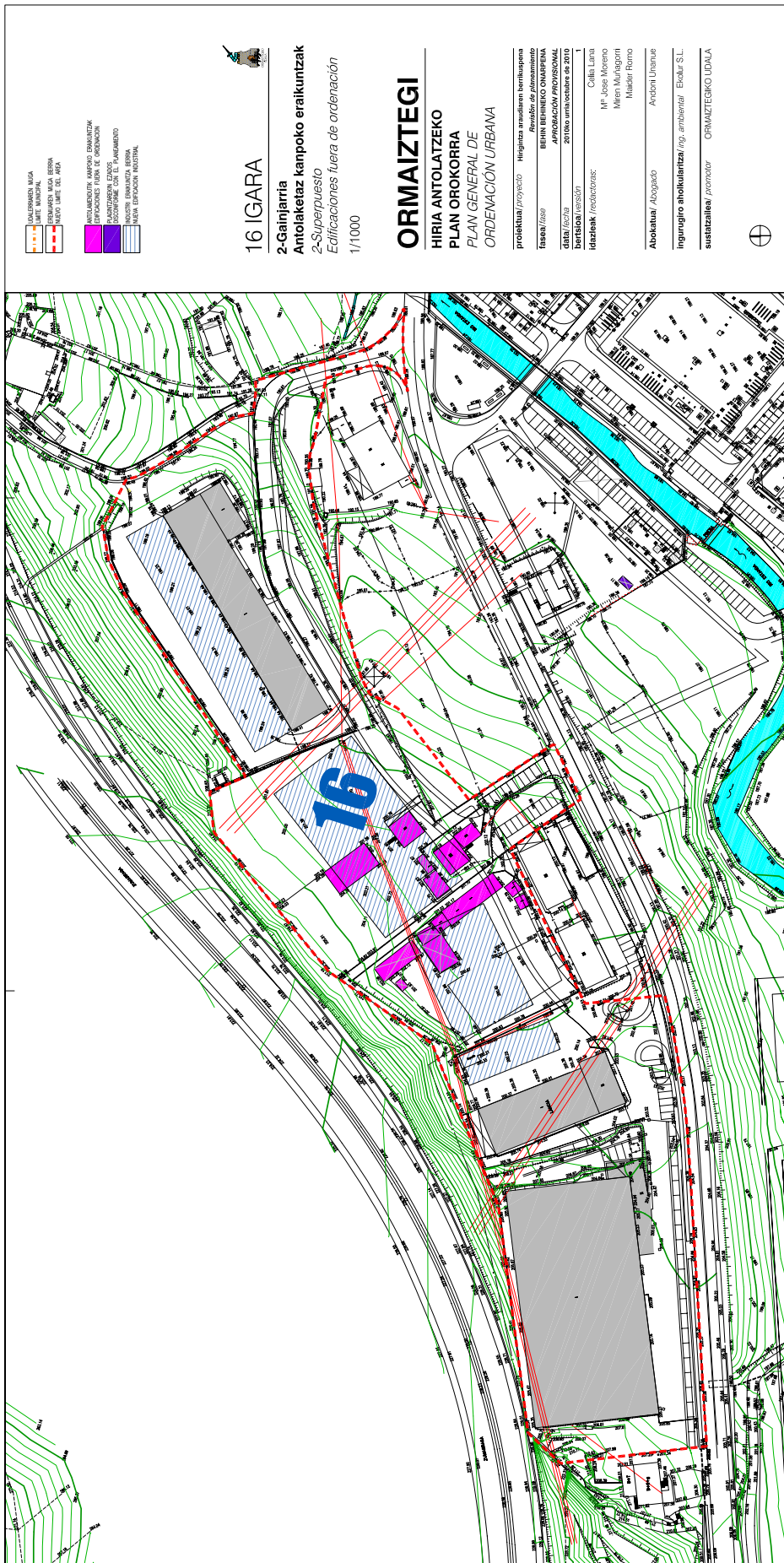
 Abokatuak / Abogados:










 Andoni Unzueta

 Ingingurto aholkularitza / Ing. ambiental / Ekotur S.L.

 Sustatzailen / Promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA





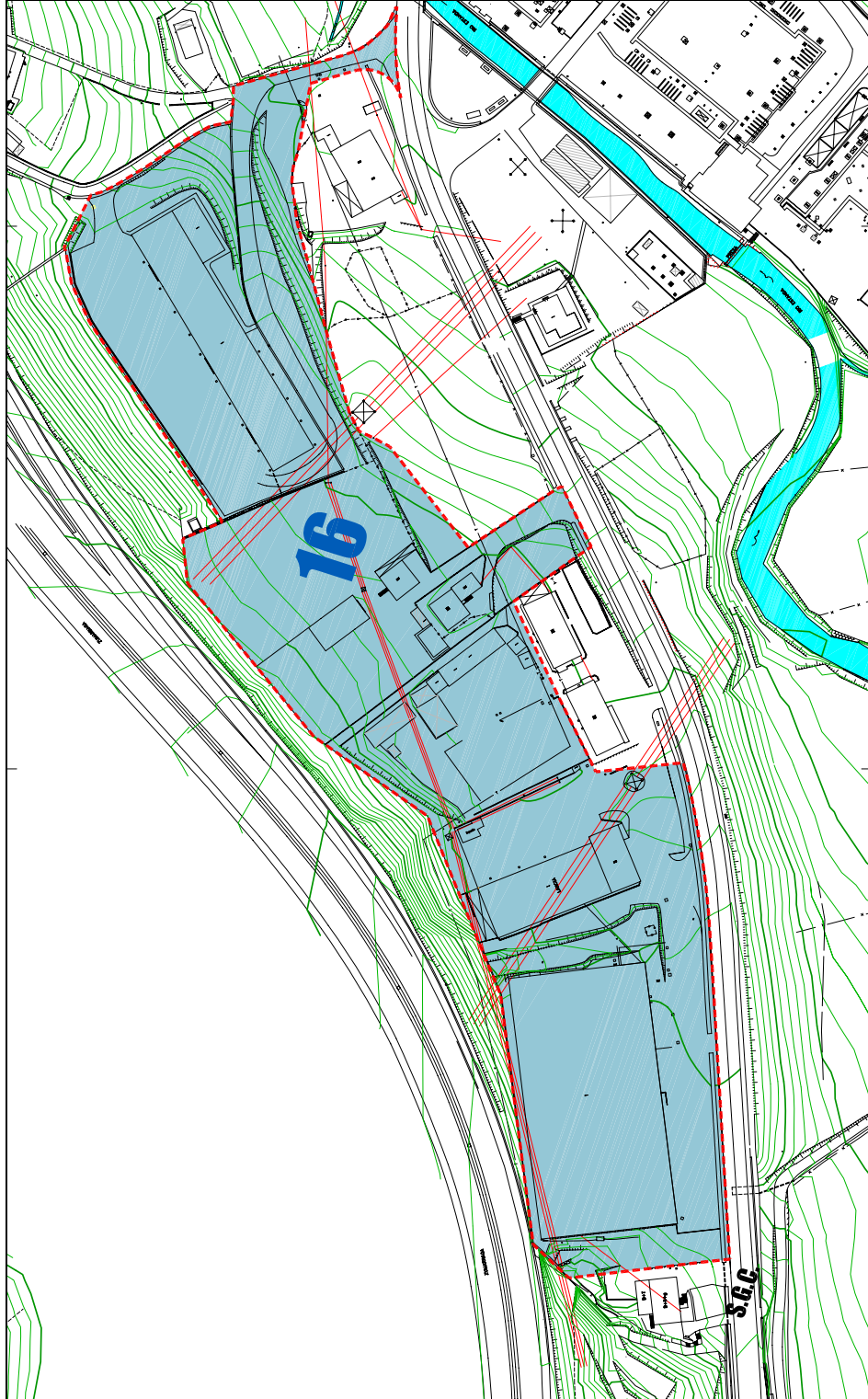
- 
 LIMITE URBANOA
- 
 LIMITE MUNDIALA
- 
 LIMITE URBANOA
- 
 LIMITE URBANOA
- 
 LIMITE URBANOA
- 
 LIMITE URBANOA
- 
 LIMITE URBANOA
- 
 LIMITE URBANOA
- 
 LIMITE URBANOA

16 IGARA
2-Gainjartia
Antolatetaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesto
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua / proyecto: Hirigintza araudiaren berretuspena
 Revisor de planeamiento
 BEHIN BEHINEKO OINARRITIA
 ARAIA / Ley 1/2009
 APROBACIÓX PROVISIONAL
 BARTUTUA / Ley 2/2009
 Zonako araudiaren arau 11
 datasteak / fechas: 2009.04.14
 Calle Lapa
 Miren Mariategui
 Mikel Riera
 Abokatuak / Abogados: Andoni Urtiaga
 Ingegnurgo aholkularitza / Ing. ambiental / Ekoru S.L.
 Sustatzaileak / promotor: ORMAIZTEGI UDALA





- SUELO URBANIZABLE
 - HIRI LURZORU URBANIZAZIARRIA
 - BIZITZE-LURZORUA
 - SUELO RESIDENCIAL
 - AREA URBANIZAZIARRIA
 - SUELO ACTIVIDADES ECONOMICAS
- SISTEMA OROKORRAK – SISTEMAS GENERALES**
- SRE** ESPAZIO LIBRE
 - SREL** URSERBIA
 - SGC** COMUNICAZIOAK
- F
 - E.1
 - E.2
 - D.1
 - D.2

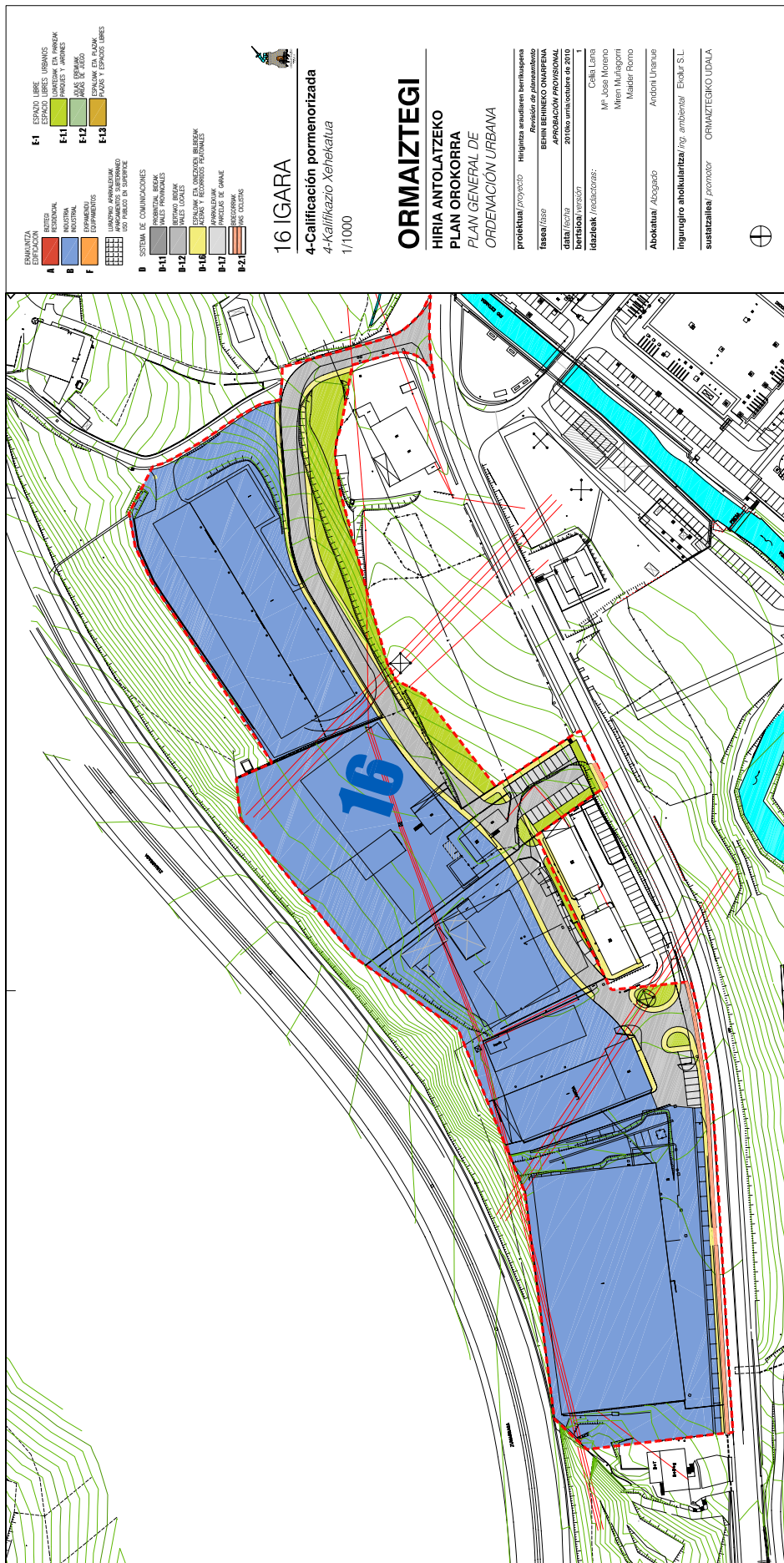
16 IGARA

3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzorur urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

PROIEKTUAK / PROYECTO Hirigintza araututako barnekoak
Revisión de planeamiento
FASEAK / FASE BEHIN BEHINEKO OINARRIA
APROBACION PROVISIONAL
DATA / FECHA 2010ko urriaren 15ean
DIRIGITZAILE / DISEÑADOR Celia Luna
IDAZLEAK / REDACTORES M^{re} Jose Moreno
 M^{re} Mari Mungai
 M^{re} Mikel Perro
 Antsoñi Urnane
Aholkulari / Asesorado
Ingeniurgo ardurutzaria / Ing. ambiental Edolet S.L.
Sustatzailea / Promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





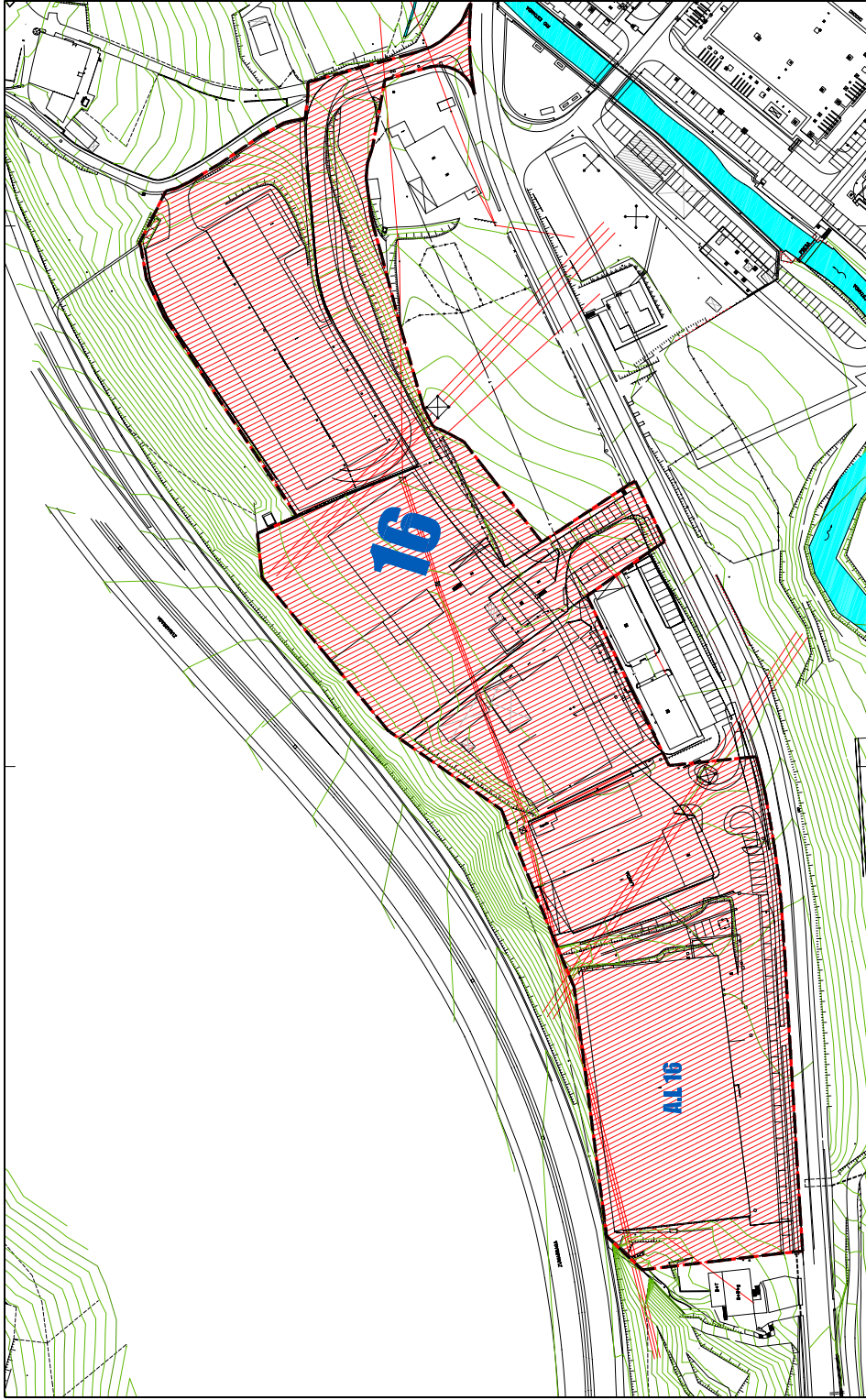
- E1** ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
E-11 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
E-12 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
E-13 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
- A** BIENIO HABITACIONAL
B INDUSTRIA
F ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
- D** SISTEMA DE COMUNICACIONES
D-11 PROYECTOS DE OBRAS
D-12 PAVES PROYECTOS
D-13 PAVES PROYECTOS
D-14 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
D-15 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
D-16 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
D-17 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
D-18 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
D-19 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
D-20 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO
D-21 ESPAZIO LIBRE, URBANIZADO

16 IGARA
4-Calificación pormenorizada
4-Kalifikazio Xehekatua
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektuaren proiektatzailea: Irigoina Iratxearen berrihurtarpena
 irratxearen proiektatzailea: **EBINA ERREKIBO OIARPERIA**
 data/eguna: **APROBACIÓN PROFESIONAL**
 data/eguna: **2010ko urriaren 16 de 2010**
 bertsioaren bertsioa: **2010ko urriaren 16 de 2010**
 idazleak/redaktorea: **Celia Linares, Miren Muñagorri, Milder Pardo**
 abokatuak/abokatuak: **Arribas Urquiza**
 ingurugiro aholkularia/ingurugiro aholkularia: **Erakutsi S.L.**
 susatzaleak/promotorea: **ORMAIZTEGIKO UDALA**





A.I.16 20.8504m²

16 IGARA

5-Condiciones de ejecución urbanística
5-Hirigintza eginkaritza baldintzak
1/1000



ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua / proyecto: Hirigintza arautuaren berrikuspena
Revisión de planeamiento
fasea / fase: BEHIN BEHINEKO OMAZTEGIA
APROBACION PROVISIONAL
data / fecha: 2010eko urriaren 18
urteko proiektua / año: 2010
idazleak / redactores: Celia Lano
Mª José Marcos
Mireia Murugorri
Madelai Ramo
Abokatuak / Abogados: Anttoni Urnanege
Ingeniario arlokoak / Ing. ambiental: Erolu S.L.
sustatuzailea / promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA




 GEHIENGO LERROKADURA
 ALINEACION MAXIMA
 ORDENAZIAREN GUTXIKORREKIN, SEXTA
 H-199,00 RASANTE ORIENTATIVA DE LA ORDENACION



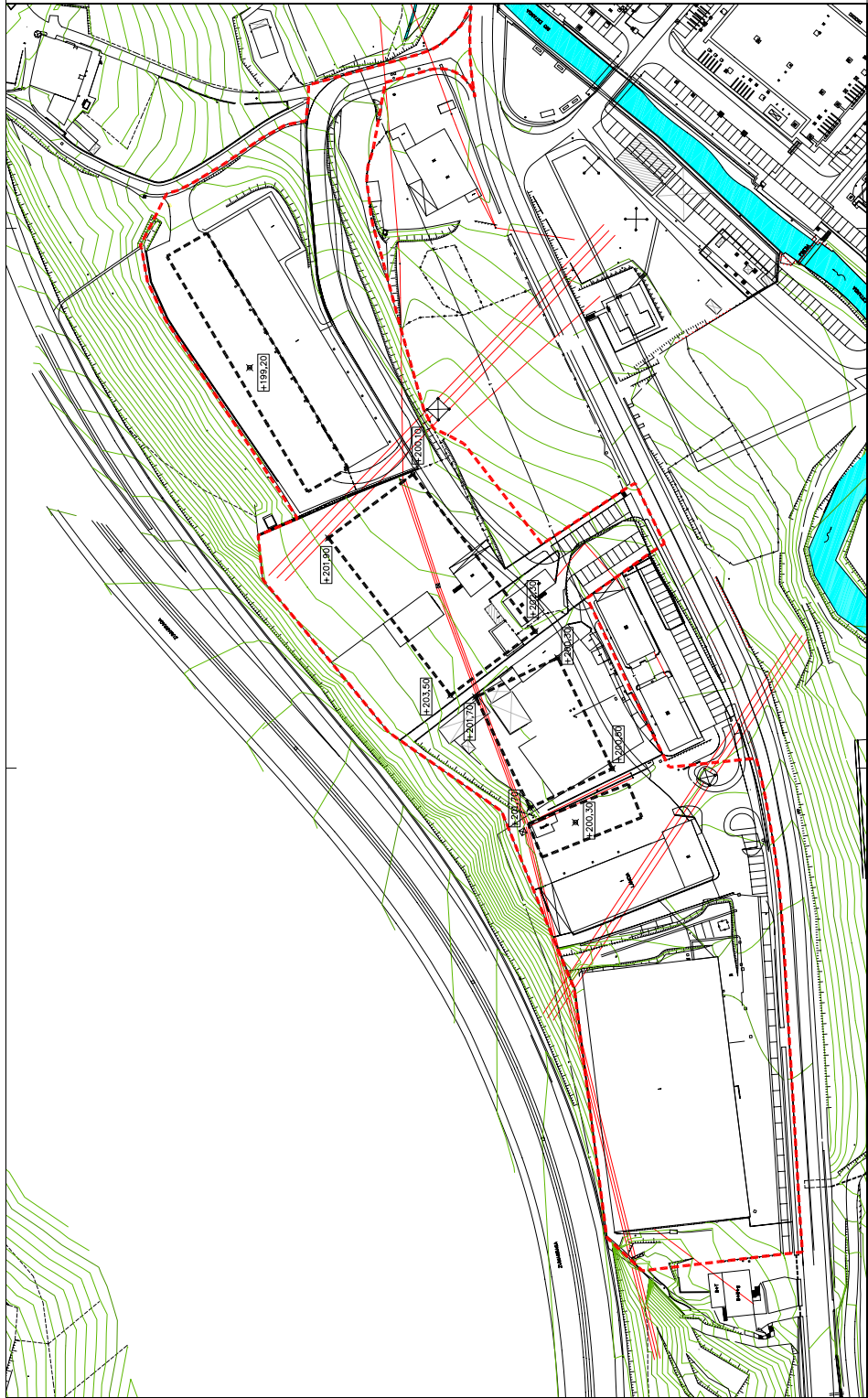
16 IGARA

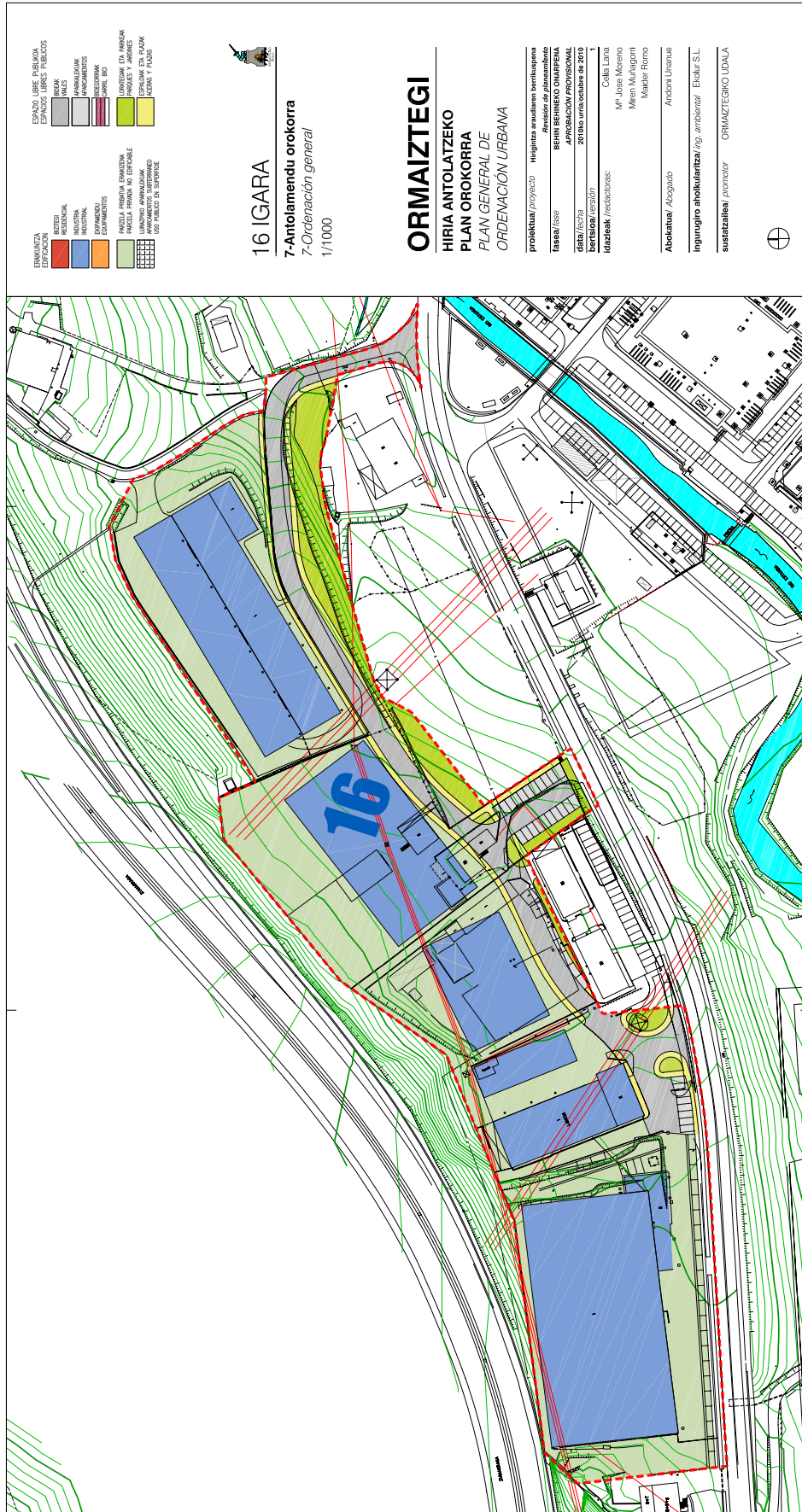
6-Alineacion y rasantes
6-Lerrokadurak eta sestrak
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua / proyecto: Injeneria zibila eta herentziazko
 zuzendaritza / dirección: **Revisor de planos**
 T8867/0869 **BEHIN BEHINEKO ONARPENA**
 data / fecha: APROBACION PROVISIONAL
 bertsio / version: 2010ko urriaren 20
 idazleak / redactores: Celia Leizaola


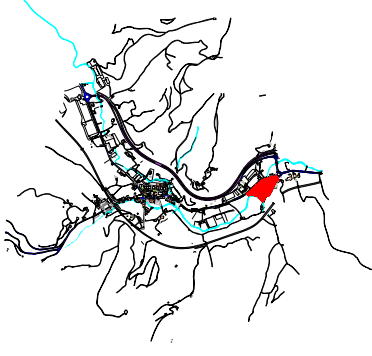
M^o Jose Moreno
 Miren Mullagorri
 Maider Romo
 Abokatua / Abogado: Andoni Urtasun
 Injeneria zibila / Ingeniero ambiental: Edoan S.L.
 sustatzailea / promotor: ORMAIZTEGIKO UDULA







PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA		17.- "UGARTE"			
DATU OROKORRAK					
SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	30.113 m2.		
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	29.847 m2.		
					
ZONAKATZE GLOBALA					
SISTEMA OROKORRAK					
UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	266 m2.			
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.			
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.			
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.			
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	29.847 m2.			
AZALERA GUZTIRA		30.113 m2.			
AREA	ERAGINDAKO AZALERA		OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
IBERDROLA	MUGAK m2.	TRANSFORMAZIOA	120+1089	11.815	3.893+9.131
GUZTIRA	29.847 m2.		1.209	11.815	13.024
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN				0,44 m2/m2.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

Egungo lberdrolaren instalazioen jarraitutasun izaera dute eta nekez alda dezakete erabilera Plan Orokor honek indarrean dirauen bitartean, beraz, printzipioz, horien finkapen batean pentsatu behar dugu.

Kasu honetan, transformazio jarduera, erreserbekin, Estanda errekarren ezkerreko ertzera murriztuko litzateke, errekatik GI-2632 errepedera geratzen den espazioan.

Gune honen bide lotura ezartzen da 19. areatik (Irai Errota) eta 0,50 m²/m²-ko probetxamenduak finkatzen dira

Orientazio moduan, arearen osotasunaren etorkizuneko antolamendu orokor bat adierazten da.

▪ **Plangintza eta urbanizazio baldintzak:**

Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira.

▪ **Jarduera Sistema: Kontzertazioa.**

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustatzaileen kontura izango da horren mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.
Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

▪ **Eraikuntza baldintzak:**

Partzela pribatuaren gainean 0,50m²/m²-ko gehienezko eraikigarritasun bat finkatzen da, oineko okupazioaren % 44.

Berez industria izaera duen eraikuntzan oinean okupazioaren % 30eko solairuarten aukera onartzen da. Erarotzen den eraikigarritasuna 15.359,50 m²-koa da.

Eraikuntzaren gehienezko altuera librea 10,00 m-koa izango da. H.A.P.B.-ak altuera handiagoko elementu batzuk onartu ahalko ditu, instalazio berrien produkzio beharren arabera.

- **Ekipamendu eta urbanizazio baldintzak**

Arearen sustatzaileen kontura izango da jarduera mugaren barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea, errotondak izan ezik. Baita kanpoko azpiegiturekiko loturak ordaintzea ere.

Probetxamenduaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Eraikinek, gutxienez, aparkaleku plaza bat izango dute eraikitako 100 m²-ko.

▪ **Erabilera baldintzak:**

Arearen erabilera globala industria erabilera da. 1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Lurzorua garatzeko eta programatzeko plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira:
Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 48 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65

Kutsatutako lurzorua

Eragindako guneetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzorua kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Jabari Publiko Hidraulikoa

Aurretik dauden eraikinetako bat ordezkatzeko baldin bada, hauek beren oineko okupazioa aldatu ahaliko dute, egungo eraikigarritasuna mantenduz. Bai eraikuntza berrietan bai ordezkatzeko Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.

Estanda errekaen ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.


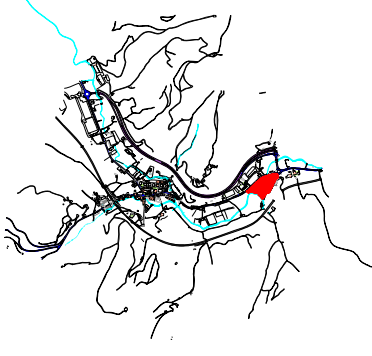
Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jarduera egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA			17.- "UGARTE"			
DATOS GENERALES						
CLASIFICACION	SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL	30.113 m2.		
CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES ECONOMICAS		SUPERFICIE NETA	29.847 m2.		
						
ZONIFICACION GLOBAL						
SISTEMAS GENERALES						
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	266	m2.			
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0	m2.			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0	m2.			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0	m2.			
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	29.847	m2.			
SUPERFICIE TOTAL		30.113	m2.			
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
IBERDROLA	MOD. LIMITES	m2.	TRANSFORMACION	120+1089	11.815	3.893+9.131
TOTAL		29.847	m2.	1.209	11.815	13.024
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION					0,44	m2/m2.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

Las actuales instalaciones de Iberdrola tienen carácter de continuidad, que, difícilmente, puedan cambiar de uso en el periodo de vigencia del presente Plan General, por lo que, en principio, debemos pensar en una consolidación de las mismas.

En este caso, la actuación de transformación, con reservas, se reduciría a la margen izquierda del río Estanda, en el espacio que resta desde el río a la carretera Gi-2632.

Se establece la conexión viaria de esta zona desde el área 19 (Irai Errota) y se fijan unos aprovechamientos del 0,50 m2/m2

A nivel orientativo, se señala una ordenación general futura del área en su conjunto.

▪ **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Reparcelación.

▪ **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

▪ **Condiciones de edificación:**

Se fija una edificabilidad máxima sobre parcela privada de 0,50m2/m2, que supone un 44% de ocupación en planta.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta. Resulta una edificabilidad de 15.359,50m2.

La altura máxima libre de la edificación será de 10,00 m., pudiendo el P.E.O.U. admitir elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

- **Condiciones de equipamiento y urbanización**

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación, con excepción de las rotondas. Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se cumplimentará la cesión del 15% de aprovechamiento al Ayuntamiento

Los edificios se dotarán, al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2.construidos.

▪ **Condiciones de uso:**

El uso global del Area es el industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría, y el uso terciario comercial y de oficina.

▪ **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:
Programa de Actuación Urbanizadora: 48 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

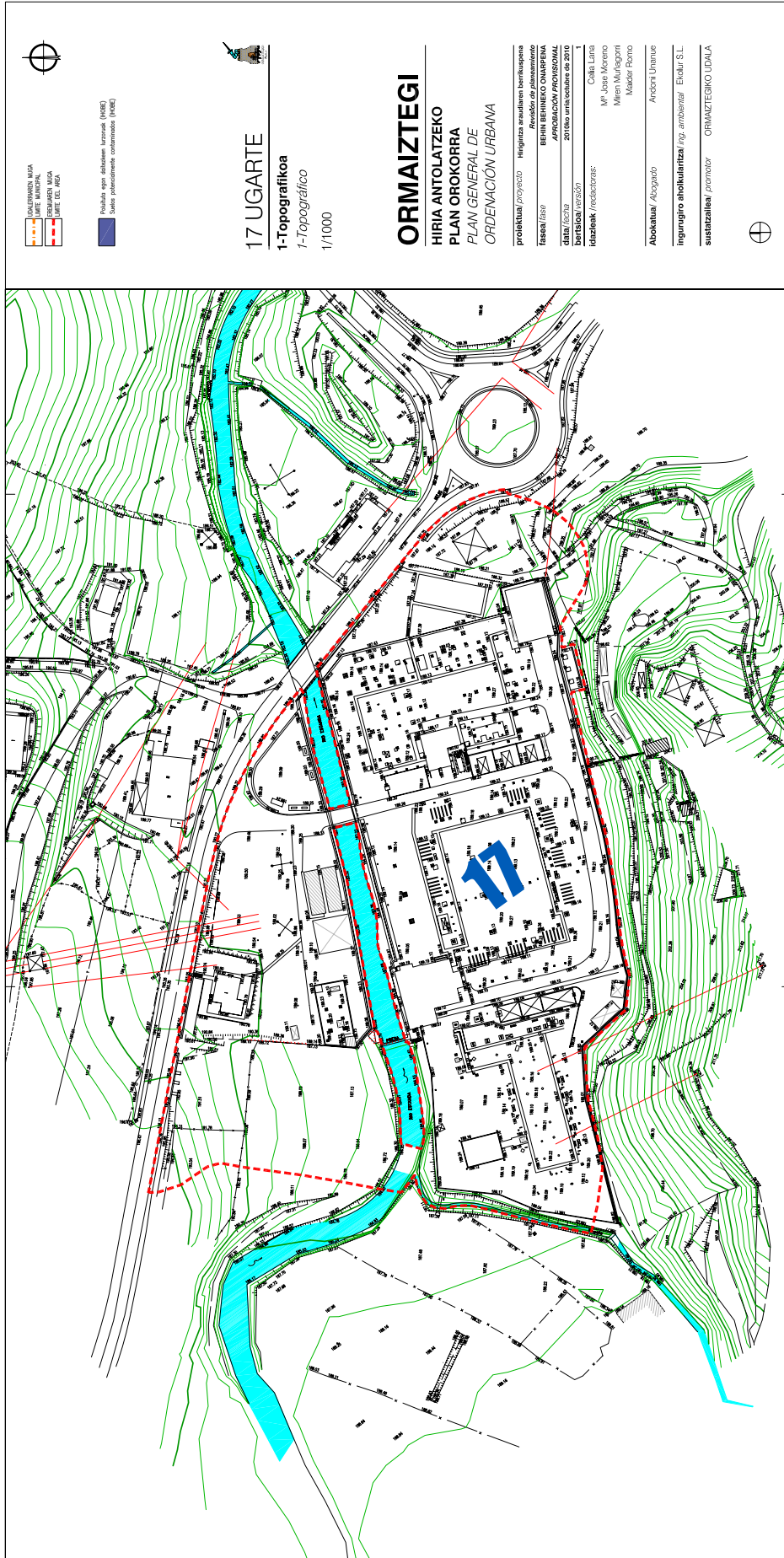
la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Estanda.

Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



 LUR ERABATEAN DAHA
 LURTE MUGAKORRA
 ERABATEAN DAHA
 LURTE ERTEKORRA

Probaketa open delimitation lerroarekin (NOME)
 Sobre procedimientos cartográficos (NOME)

17 UGARTE
1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA

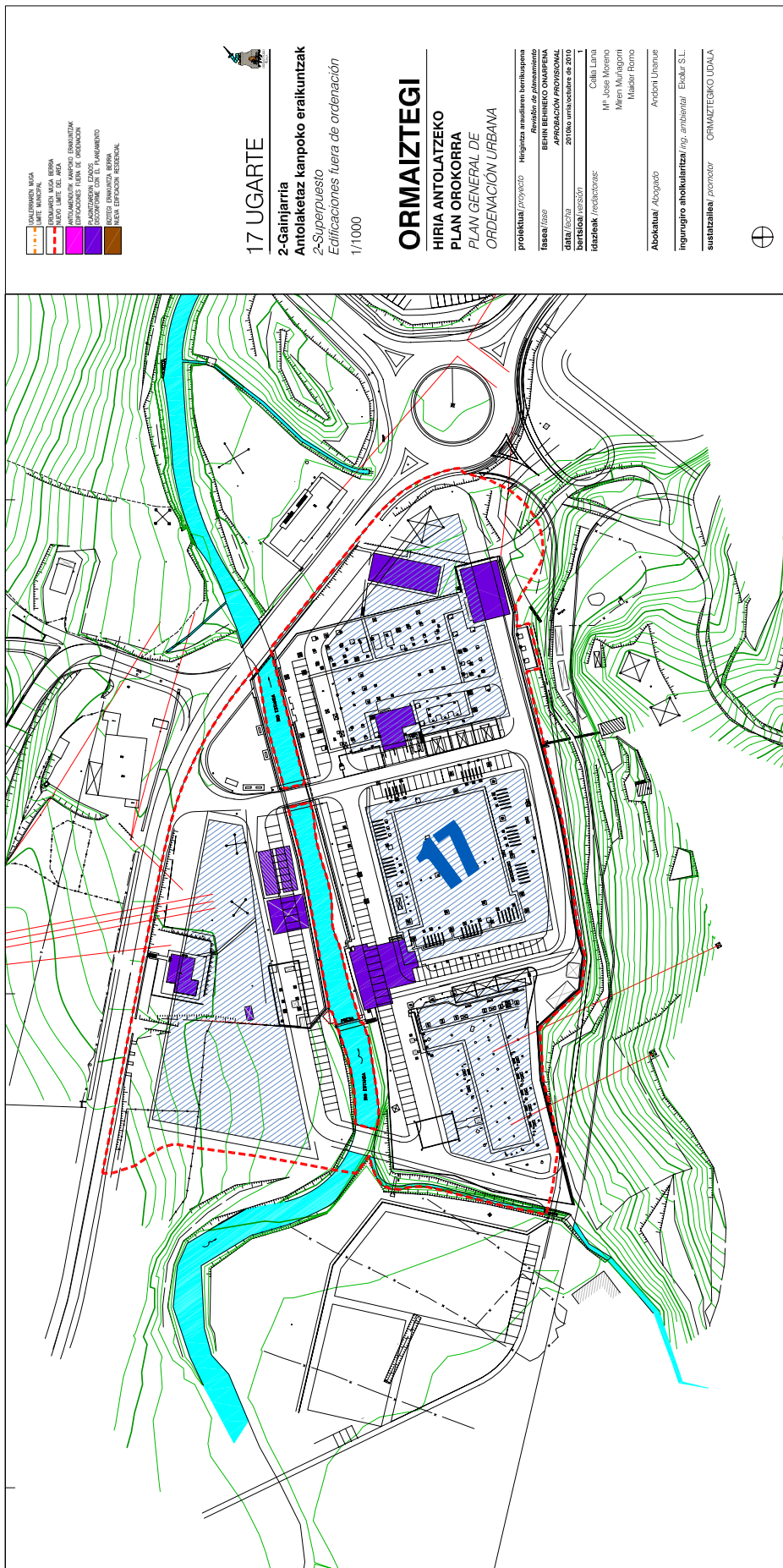
proiektuak / proyecto: Hingintza analitaren berrikuspena
 Revisión de Abastecimiento
 faseak / fasep: BEHIN BEHINEKO ONARRINA
 ANEXO TECNICO PROVISIONAL
 data / fecha: 2010ko azaroaren 23a
 bertsioak / versiones:

idazleak / redactores:
 Calle Lana
 M.ª Jose Moreno
 Miren Malagoffri
 Mardier Romo

Abokatuak / Abogados: Añeluri Urteague

Injenergie aholakularitzak / Ing. ambientalak: Elkar S.L.
 susatzaileak / promotor: ORMAIZTEGKO UDALA





- BILGUBARRI MUA
- BARRIO
- ERREKLA
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK
- ERREKLA MUGATUEK

17 UGARTE
2-Gainjarria
Antolatetaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpueso
 Edificaciones fuera de ordenación

1/1000

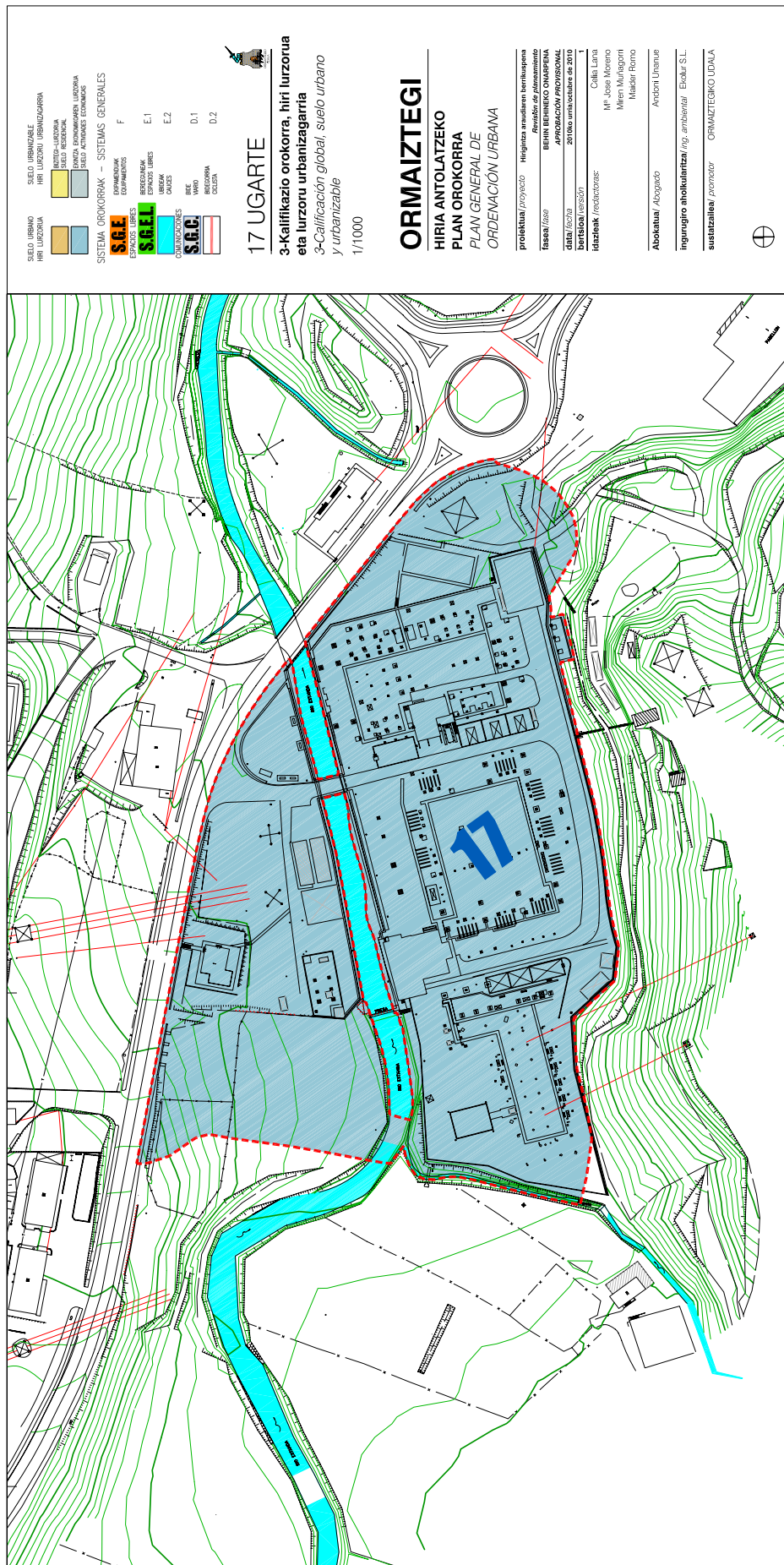
ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua / proyecto - Heritza amanduen bertuspena
Irudia / obra - Heritza amanduen bertuspena
BEHIN BEHERRIKO ONURERIA
APROBACIÓY PROFESIONAL
DATA / FECHA - Zona urbanizadora nº 2-1
BATZUKA / SESIÓN
lugarleak / referencias - C/eta Lapa
 Miren Muijurgotti
 Maider Romo

Abokatuak / Abogados - Andoni Urtasue
Ingeniario aholkularitza / Ing. ambiental / Ektorik S.L.
sustatzaileak / promotor - ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO RESERVA	SUELO URBANO
HIRI LURZORUA	HIRI LURZORU URBANIZAGARRIA	ERRESERBA	ERRESERBA

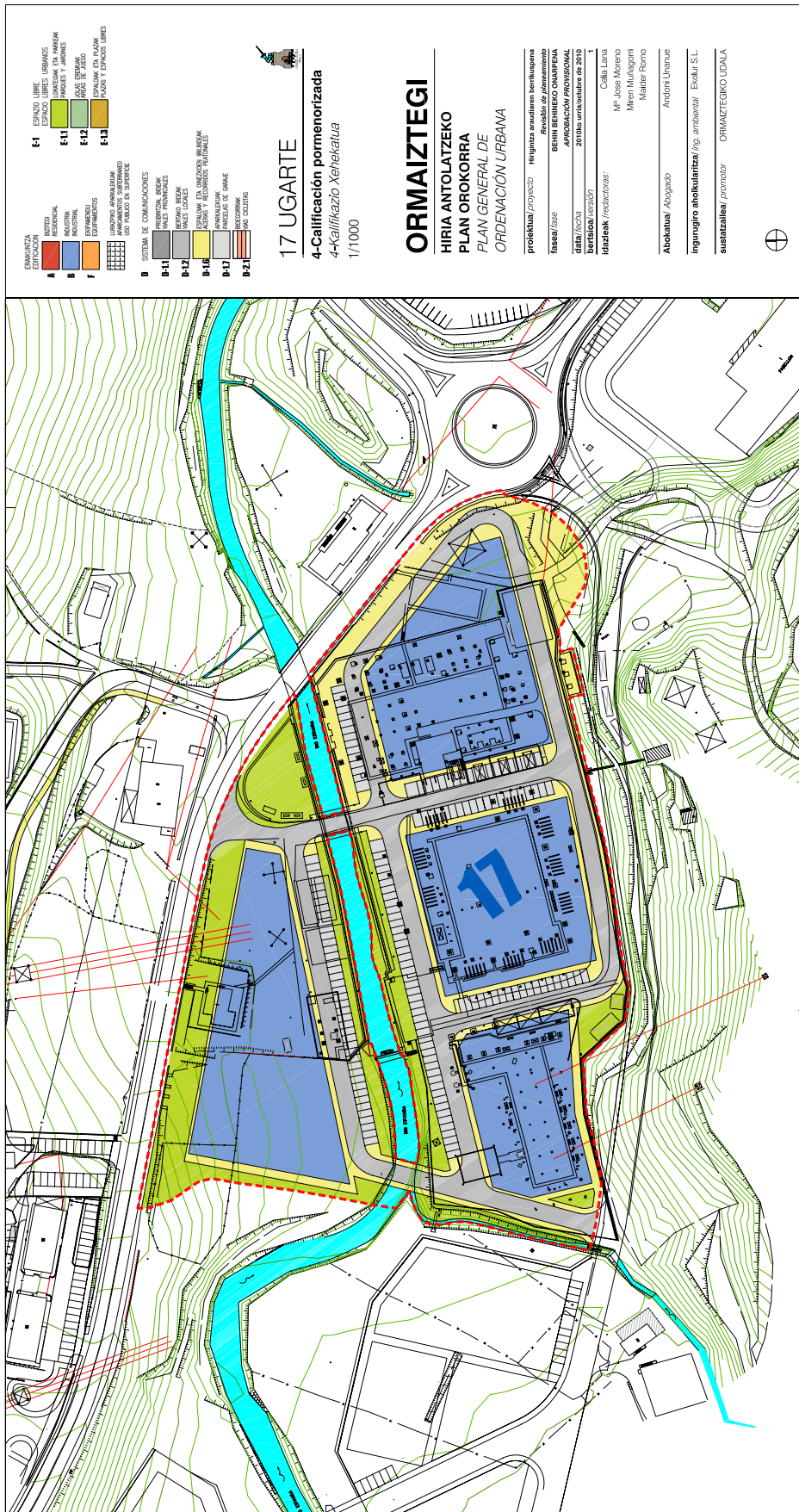
SBE	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	E1
SBE	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	E2
SBE	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	D.1
SBE	ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES	D.2

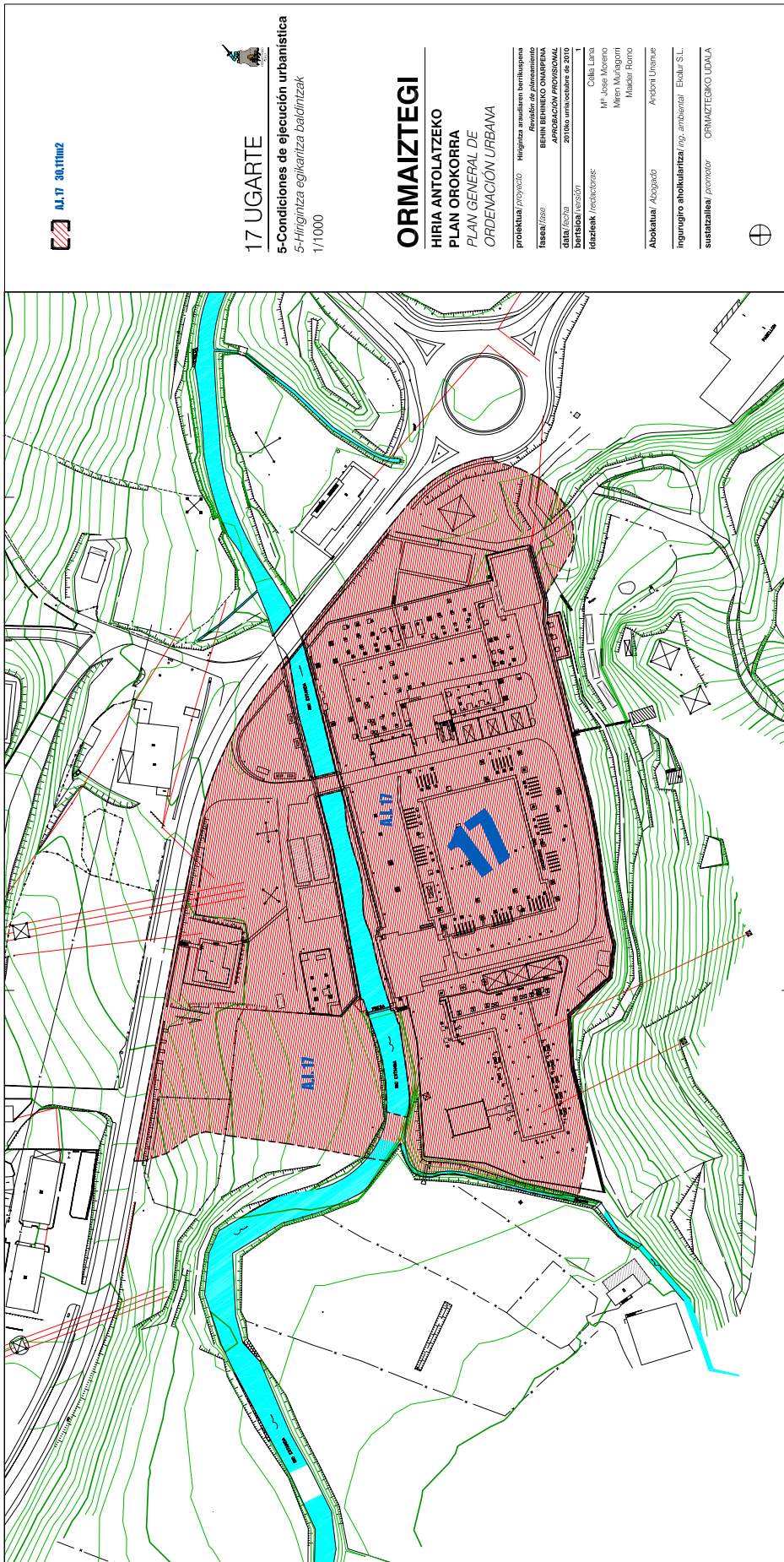
17 UGARTE
3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria
3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua / proyecto: Iriginta amanduen berantiarra
 Reitor / rector: BEHIN BERRIBERO OINARRIA
 fasea / fase: 2º FASEZKO PROIEKTUA
 data / fecha: 2010ko martxoaren 24
 bertsioa / versión: 1
 proiektuaren / proyectoaren: Calle Lepa
 proiektuaren / proyectoaren: M. Jose Moreno
 proiektuaren / proyectoaren: Miren Mugaola
 proiektuaren / proyectoaren: Madoñer Romo
 proiektuaren / proyectoaren: Andrea Urzua
 proiektuaren / proyectoaren: Inurriago abokatuak / Inq. ambiental / Ekorri S.L.
 proiektuaren / proyectoaren: susatzailea / promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA







17 UGARTE

5-Condiciones de ejecución urbanística
 5-Hirigintza eginkarizta baldintzak
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua / proyecto: Hirigintza araudiaren berretuspena
 berretsi / visto: BEHIN BEHERRIKO ONURERRIA
 data / fecha: 2010/05/20
 bertsioa / versión: Zorua arautuaketa 04 de 11
 idazleak / redactores: Celia Lapa
 Miren Mujigaiti
 Maitelur Romo
 Abokatuak / Abogados: Andoni Urtiaga
 Injuriengiro aholkularitza / ing. ambiental / Ekorik S.L.
 sustatzailea / promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA



GEHENGO LERRODARIA
AUCIONEN MAXIMA
ORDENAZIAREN GUTXIKOBEREKO SETRA
E194.000 ROSANTE ORENATIVA DE LA ORDENACION



17 UGARTE

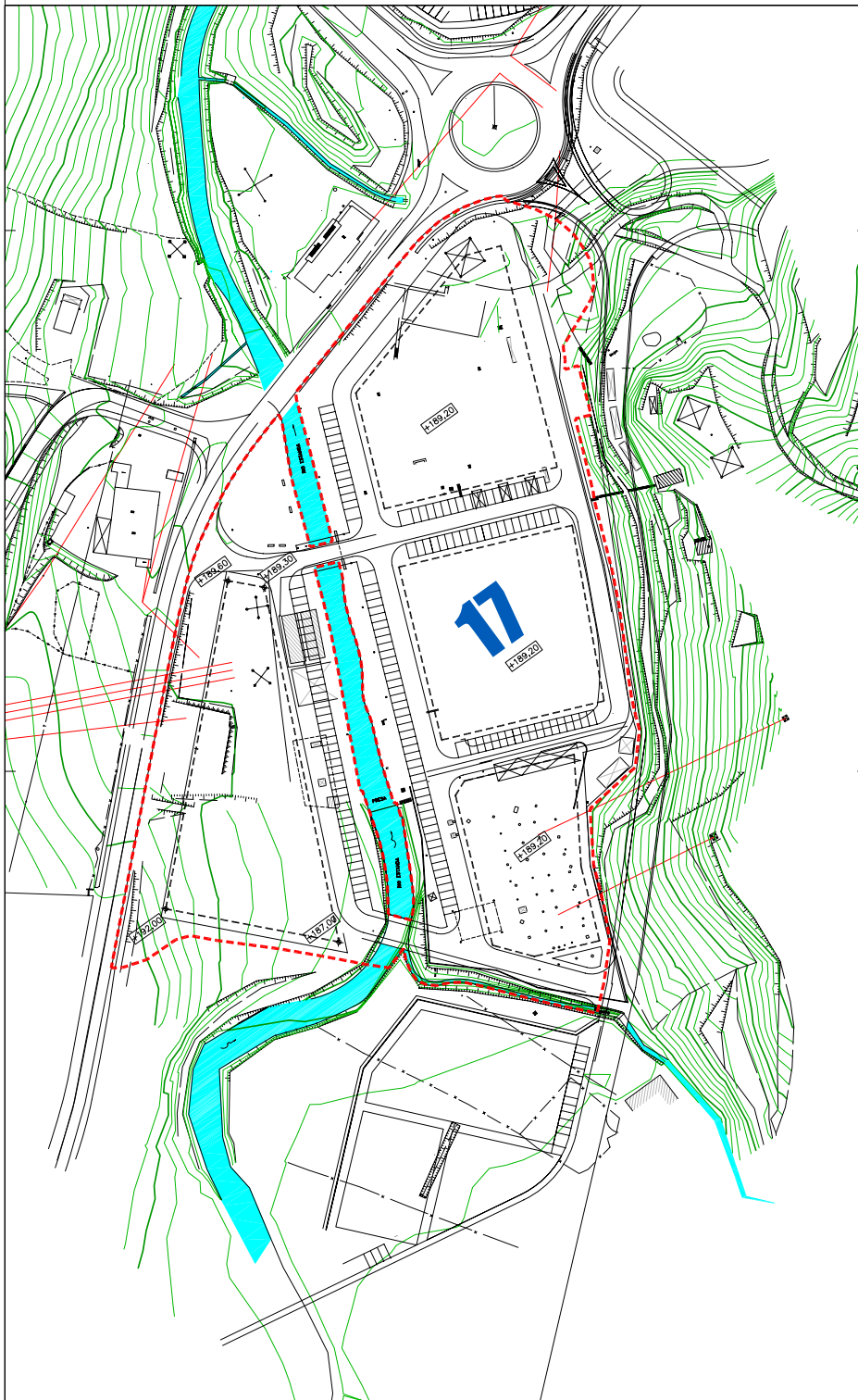
6-Alineacione y rasantes
6-Lerrokaturak eta sestrak
1/1000

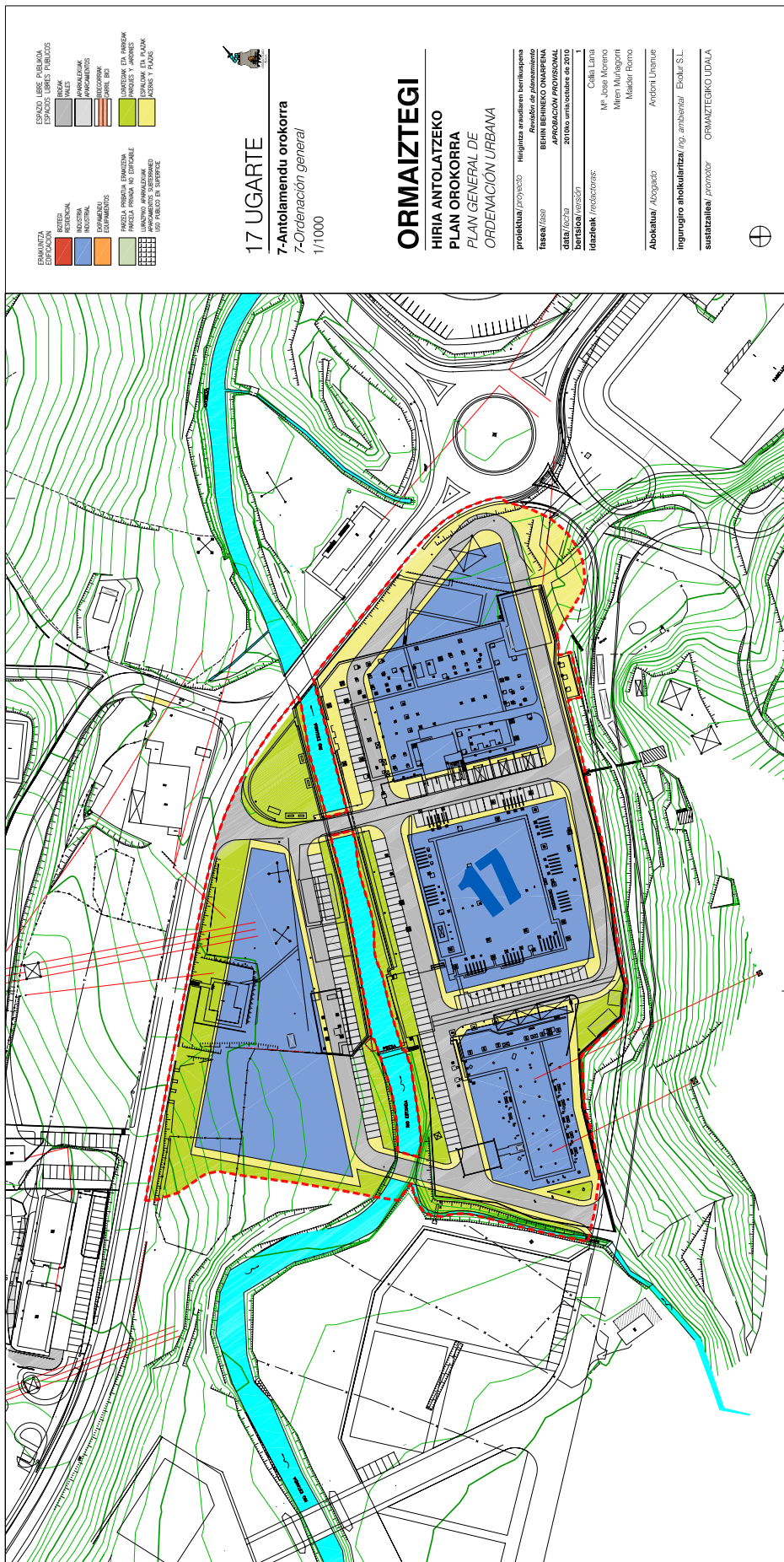
ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

proiektua/ proyecto: Heriztieta antolatzen berrihurtasuna
Reitoria de planeamiento
BERRI BERRIKO ONERRIA
ZONBUKO PROFESIONALA
BARRUA/ barrion: Zono urbanizadora de las
BARRUA/ barrion: Calle Lapa
hasierak/ fechas: M^a Jose Moreno
Miren Mugaola
Maidor Romo

Abokatuak/ Abogados: Andoni Urtiaga
Ingeniario aholkularitza/ing. ambiental/ Ekorri S.L.
sustaitzailea/ promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA





- EDUKUNTZA
EDIFICACION
- RESIDENCIAL
 - INDUSTRIAL
 - EQUIVOCADOS
 - PAREDA PERDIDA EMERGENZA
 - LINDARIO PARAMITADURA
 - USO PUBLICO EN TEMPORAL
- ESPACIO LIBRE PUBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
PACES
APARCALDUAK
APARCALDUAK
JARDU LARRE
LUR-ERAZTEAN EN ARBUIAK
FRONTERE Y ARBUIAK
ESPACIO EN PLAZAK
JARDU Y PASEAK

17 UGARTE
7-Antolamendu orokorra
7-Ordenación general
1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua proiektatzailea Herizgintza eta Injenieritza Berriak
Reitoria de Planeamiento
BEHIN BEHERRIKO OINARRITZA
DIRIGITZA/DIRIGITZA
Zona urbanizatuaren artean
baldintza/ baldintza
Hizketan/ Hizketan: Calle Lapa
Mª Jose Moreno
Miren Mugaurre
Malden Romo
Abokatuak/ Abokatuak Andoni Urtiaga
Ingeniari ingurumen/ Ing. ambiental/ Ekorlar S.L.
Sustentatzaileak/ Promotor ORMAIZTEGIKO UDALA





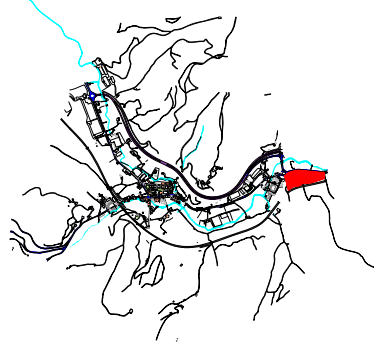
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

AREAREN HIRIGINTZA FITXA

18.- "ZELAIKOA"

DATU OROKORRAK

SAILKAPENA	HIRI LURZORUA	AZALERA GUZTIRA	41.484 m2.
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	40.170 m2.



ZONAKATZE GLOBALA

SISTEMA OROKORRAK

UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	1.314 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	40.170 m2.
AZALERA GUZTIRA		41.484 m2.

AREA	ERAGINDAKO AZALERA		BIRSORTZEA	OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA		
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
TEILERIA	GUZTIRA	34.846 m2.	BIRSORTZEA	2.545	9.845	12.390
ESPAZIO OSAGARRIAK		6.638 m2		0	2.456	2.456
GUZTIRA		41.484 m2.		2.545	12.301	14.846
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN				0.37	m2/m2.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

HIRI LURZORU FINKATUGABEA

Urbanizazioaren eta eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntzaren ondorioz HIRI LURZORU FINKATUGABEA.
JARDUERA MOTA: Jarduera Integratua.

AURREKARIAK

Area honi dagokion Hiria Antolatze Arauen Aldaketa Puntual bat izapidetzen ari zen, eta dokumentu honetatik, behin betiko onartzeko Foru Aldundiak ezarritako baldintzak onartu ziren. Horrek esan nahi zuen Beasainekiko mugaren alboko lursail partzela txiki bat sartu behar zela, udalerririk horretan garatutako industria areak lortzeko barneko bideari jarraitutasuna emateko.

Bestalde, Areak goi tentsioko linea elektriko baten aireko trazatuaren eragina jasaten du, area hori zeharkatzen duena. Izatez, antolamendua aldatzea planteatzen da, baimendutako probetxamenduak egitea ahalbidetzeko.

Halaber, kontuan hartu beharko da Beasain – Zumarraga korridorearen hiri ardatzaren proiektua.

HELBURUAK ETA BALDINTZATZAILEAK

Grafiatutako antolamenduak lotesletzat jotzen dira ondoko elementuetan.

ELEMENTU EGITURATZAILEAK

Barne zerbitzuko bidea GI-2632 errepedearekiko nahiko paraleloan, 19. Area "Irai Errota" eta Beasaingo industria area lotuz.

Bidegorriaren ertzetik industria eraikuntza berrira dagoen gutxieneko tartea: 15,00 m.

Erroadura eta oinezko bideen loturak 19. Arearekin, "IRAI ERROTA". Honekin partekatzen du sarbidea GI-632 errepedean dagoen errotondatik.

▪ Plangintza eta urbanizazio baldintzak:

Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP), Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira.

▪ Jarduera Sistema: Kontzertazioa.

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

Arearen sustatzaileen kontura izango da horren muga barruan sartzen diren urbanizazio obra guztiak ordaintzea.

Kanpoko azpiegiturekiko loturak ordainduko dira, baita Arearen mugetatik kanpo daudenean ere.

Batezbesteko hirigintza eraikigarritasunaren % 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

▪ Eraikuntza baldintzak:

Partzela pribatu industrialia: 16.000m²

Industria eraikuntzaren okupazioa oinean: 14.846 m², (0,37 m²/m²)

Gehienezko industria azalera eraikigarria: 40.170 m² x 0,45 m²/m² = 18.076,50 m²

Eraikuntzaren gehienezko altuera: 10,00 m.

Sekzioa: BO + Tarteko Oina. Bulegoen eraikinetan BO+2 sekzioa ezarri ahalko da.

Gutxieneko aparkaleku kopurua: 200 plaza.

▪ Erabilera baldintzak:

Arearen erabilera globala industria erabilera da. 1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

▪ Plangintza garatzeko epeak:

Plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira

Plan Berezia: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 48 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak	Zarata mailak			
	Ld	Le	Ln	
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizaturako areak	75	75	65



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Kutsatutako lurzoruak

Eragindako guneeetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzorua kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.

Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Kultura Ondarea

Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen beste xedapenak betetzearen kalterako izan gabe, eremuan edozein jarduera egiten den bitartean izaera arkeologikoa duen aurkikuntzaren bat egingo balitz, gune horretan lanak eten egingo dira prebentzio moduan eta berehala jakinaraziko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, hartu behar diren neurriak erabaki ditzan.



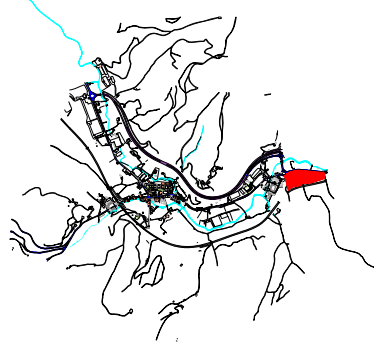
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

18.- "ZELAIKOA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	41.484 m2.
CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	40.170 m2.



ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	1.314 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	40.170 m2.
SUPERFICIE TOTAL		41.484 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA				SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
					ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
TEJERIA	TOTAL	34.846	m2.	REGENERACION	2.545	9.845	12.390
ESPACIOS COMPLEMENTARIOS		6.638	m2		0	2.456	2.456
TOTAL		41.484	m2.		2.545	12.301	14.846
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION					0.37	m2/m2.	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

ANTECEDENTES

Se estaba tramitando una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, referente a esta área, asumiéndose, desde este documento los condicionantes establecidos por la Exma Diputación para su aprobación definitiva. Ello suponía la incorporación de una pequeña parcela de terreno junto al límite con Beasain para darle continuidad al vial interno de conexión de las áreas industriales desarrolladas en dicho municipio.

Por otra parte, el Area viene afectada por el trazado aéreo de una línea eléctrica de alta tensión que cruza dicha área, suponiendo de hecho una modificación de la ordenación de forma que se posibilite la realización de los aprovechamientos permitidos.

Asi mismo deberá tener en cuenta el Proyecto del eje cívico del Corredor Beasain – Zumárraga.

OBJETIVOS Y CONDICIONANTES

Las ordenaciones grafadas se consideran vinculantes en los siguientes elementos.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Vial de servicio interno en trazado sensiblemente paralelo a la carretera GI-2632 , conexionado con el Área 19 "Irai Errota" y el área industrial de Beasain.

Separación mínima del borde del bidegorri a la nueva edificación industrial 15,00m.

Conexiones viarias de rodadura y peatonal con el Área 19 "IRAI ERROTA" con la que comparte acceso desde la rotonda existente en la GI-632.

▪ Condiciones de planeamiento y urbanización:

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Reparcelación.

▪ Sistema de Actuación: Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Area. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

▪ Condiciones de edificación:

Parcela privada industrial: 16.000m²

Ocupación en planta de la edificación industrial: 14.846m², (0.37m²/m²)

Superficie máxima edificable industrial: 40.170m² x 0,45m²/m² = 18.076,50m²

Altura máxima de la edificación: 10,00m.

Sección: PB + Entreplanta En edificios de oficinas se podrá establecer una sección de PB+2.

Nº de aparcamientos mínimo: 200 plazas.

▪ Condiciones de uso:

El uso global del Area es el industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría y el uso terciario comercial y de oficina.

▪ Plazos para el desarrollo del planeamiento:

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

Plan Especial: 36 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 48 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

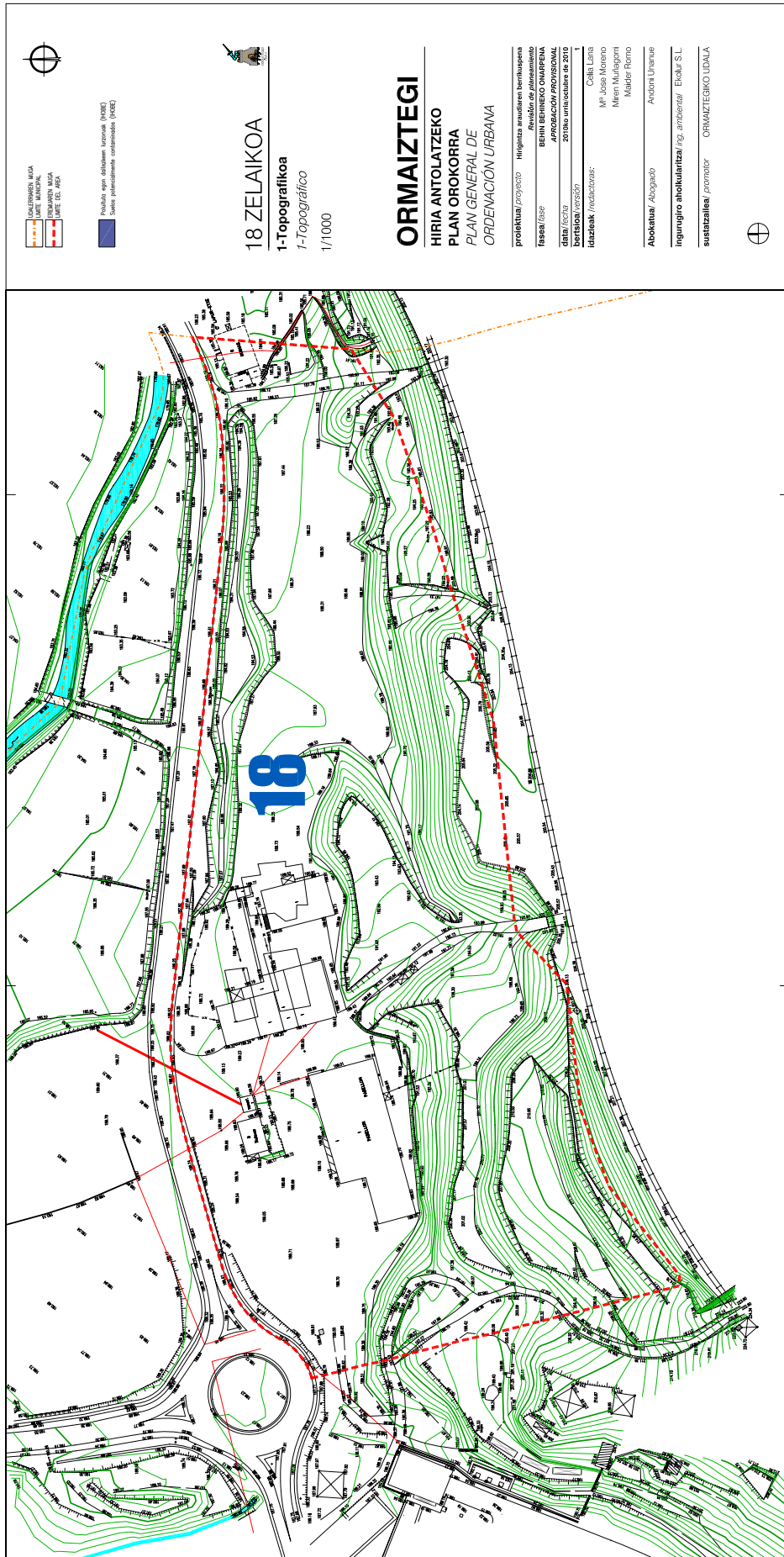
El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



1. ORDENAZIÓNGEN MATA
 2. LURTE MANDATUAL
 3. ORDENAZIÓNGEN MATA
 4. LURTE EZE MATA

1. Pribatuaren oinarriak lurraren (RNE)
 2. Sutea zehaztasunarekin zehaztua (RNE)

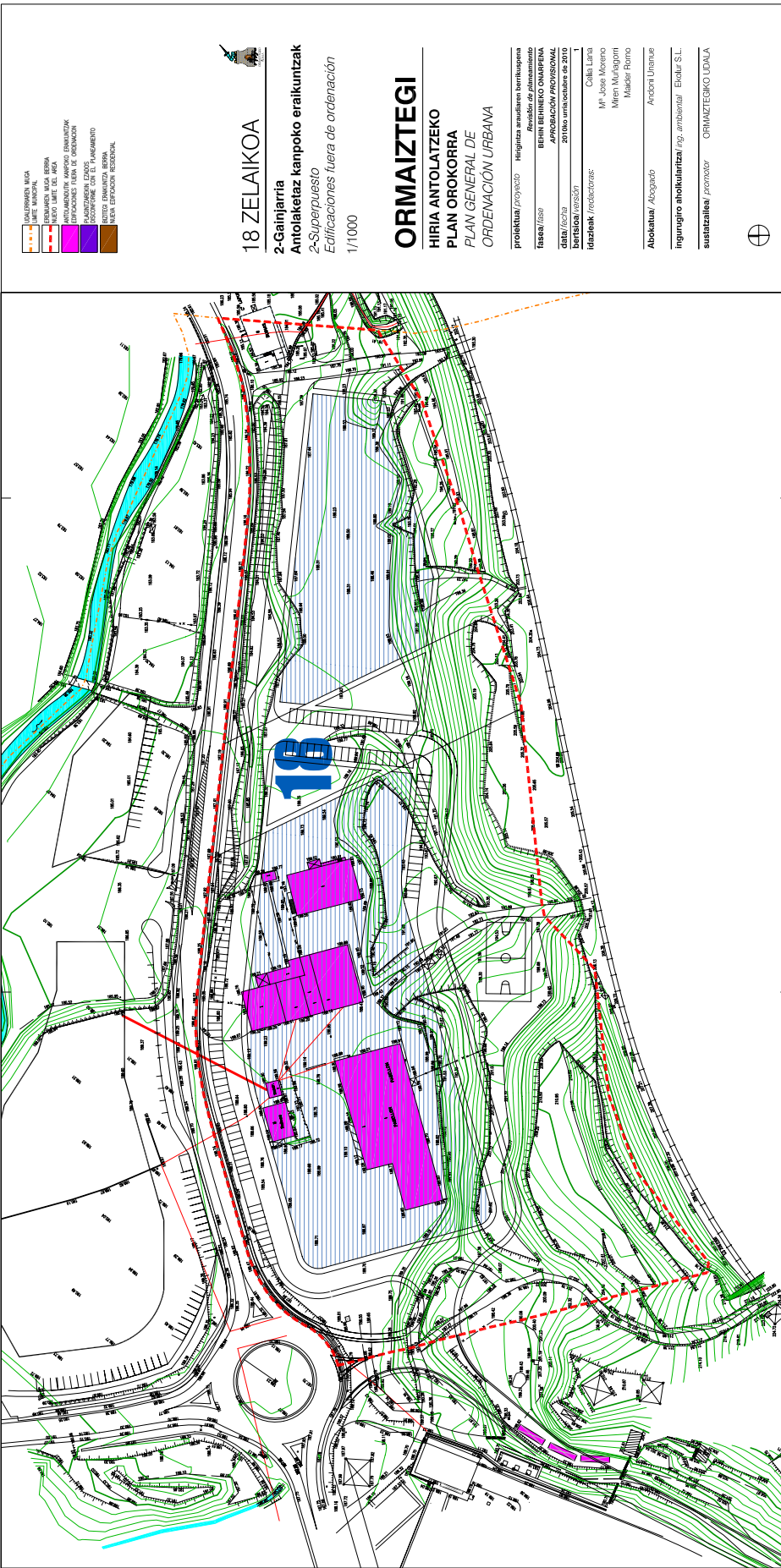
18 ZELAIKOA
 1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektuaren proiektatzailea / Hiritzaintza arautzearen berretsupekoa / Revisión de planeamiento
 Iñaki Etxepare / BEHIN BEHINEKO OHARRA / APROBACION PROVISIONAL
 2010ko urriaren 15ean / 2010ko urriaren 15ean / 2010
 Iñaki Etxepare / Celia Linares
 Miren Mariategui / Mª José Moreno
 Maitel Riano / Andrea Uruñue

Abokatuak / Abogados / Andrea Uruñue
 Injenerio teknikaria / Ing. ambiental / Etxebarri S.L.
 Sustatzaileak / promotor / ORMAIZTEGIKO UDALA





- ▬ GAIKIDEAREN MUGA
- ▬ IZATE MUNDIALA
- ▬ ERREKINDA BIHAR BEHARRA
- ▬ HIRIAREN MUGA
- ▬ HIRIAREN MUGA
- ▬ ERREKINDA BIHAR BEHARRA
- ▬ HIRIAREN MUGA
- ▬ HIRIAREN MUGA
- ▬ HIRIAREN MUGA
- ▬ HIRIAREN MUGA
- ▬ HIRIAREN MUGA
- ▬ HIRIAREN MUGA

18 ZELAIKOA

2-Gainjarrria
Antolatetaz kanpoko eraikuntzak
2-Supepueseto
Edificaciones fuera de ordenación
1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto: Herrikitza eta udalaren herri-espazioa
Reitor/ Director de Planeamiento: BEHIN BERRIKENGO OINARRITIA
ZONIBATZAILEA/PLANEACION PROFESIONAL: BEHIN BERRIKENGO OINARRITIA
BARRUTIA/ARREAZOIA: Zona urbana del sector de 18
Iruditeak/ redactores: Celia Lopez
Miren Mariagorri
Maidor Romo

Abokatuak/ Abogados: Andrea Urbiague
Ingegniergo aholkularitza/ing. ambiental: Ekolur S.L.
Susatzaileak/ promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA





SUELO URBANO
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANIZABLE
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANO
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANIZABLE
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANO
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANIZABLE
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANO
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANIZABLE
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANO
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANIZABLE
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANO
 HIRI URBORRA
 SUENA

SUELO URBANIZABLE
 HIRI URBORRA
 SUENA

18 ZELAIKOA

3-Kalifikazio orokorra, hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria

3-Calificación global, suelo urbano y urbanizable

1/1000

ORMAIZTEGI

HIRIA ANTOLATZEKO

PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

proiektua / proyecto: Hiritza arautzen berritasuna

basia / base: BEHIN BEHINEN ONARRPENA

data / fecha: 2010 urriaren 20

lurralde / territorio: Euzkadi

lurralde / territorio: Euzkadi

lurralde / territorio: Euzkadi

lurralde / territorio: Euzkadi

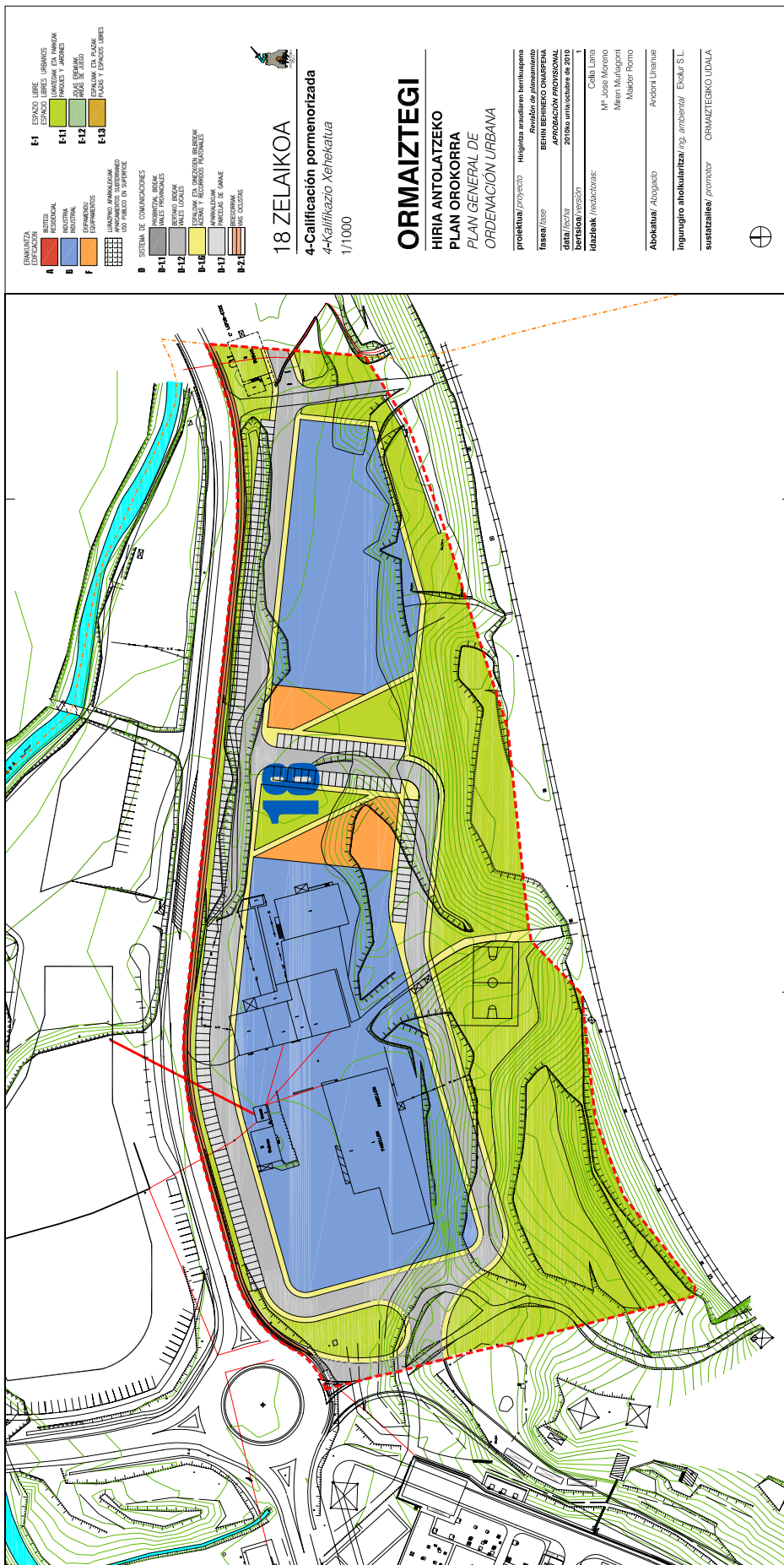
lurralde / territorio: Euzkadi

lurralde / territorio: Euzkadi

lurralde / territorio: Euzkadi

lurralde / territorio: Euzkadi

lurralde / territorio: Euzkadi





18 ZELAIKOA

5-Condiciónes de ejecución urbanística
5-Hirigintza egkartzea baliatuzak
1/1000



ORMAITZEGI

HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA

proiektua / proyecto: Hirigintza aranduen berantopena

hasia / fase: BERRI BERRIKO OMBARRUA

data / fecha: APROBACIÓN PROVISIONAL

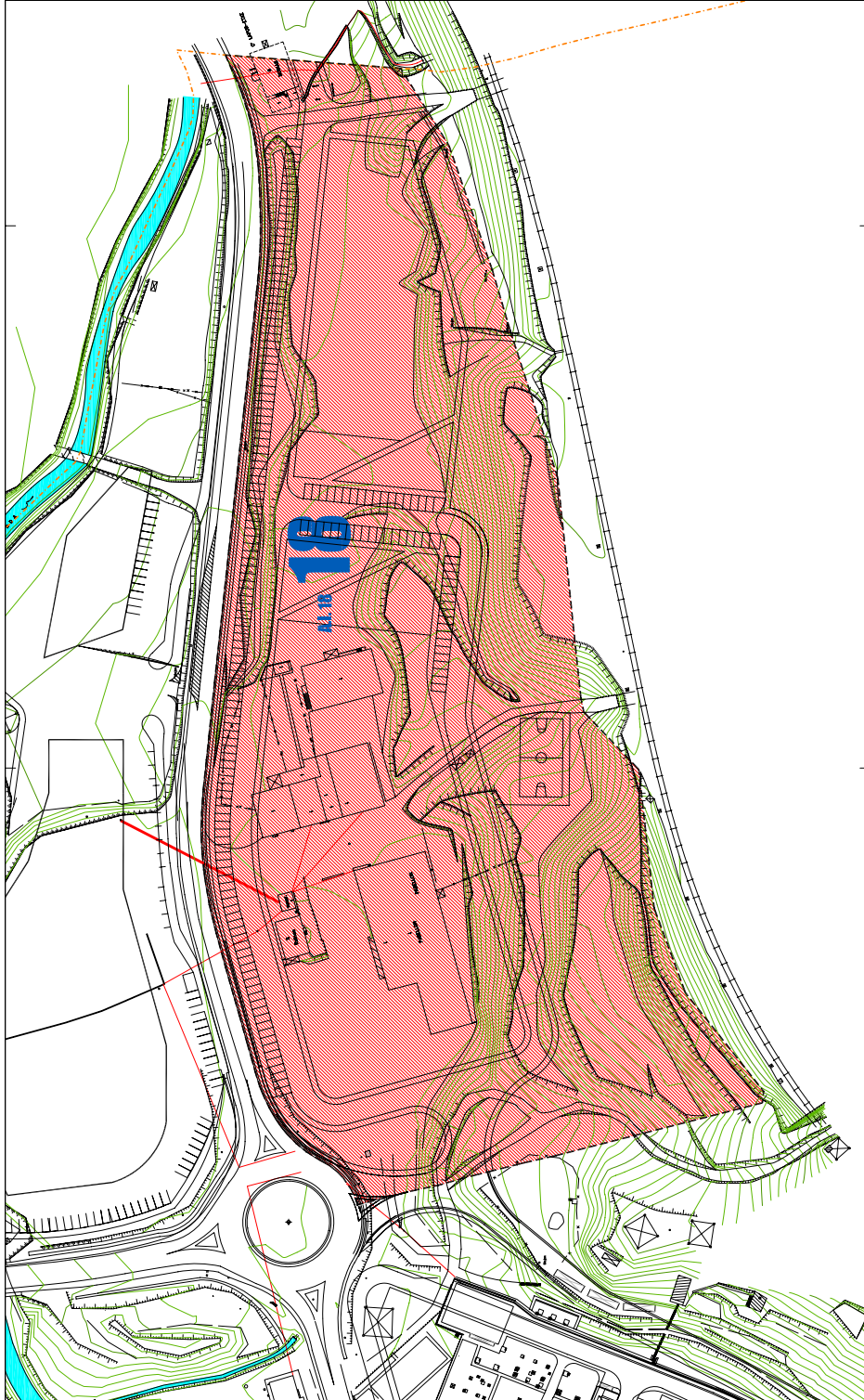
bertsioa / versión: 2010ko urriaren 26 de 2010

idazleak / redactores: Colla Lana
Mª Jose Moreno
Miren Muñagorri
Maider Romo

Abokatuak / Abogados: Andoni Uribeur

Ingeniario arkitektoa / Ing. arquitecto: Eibar S.L.

sustatzailea / promotor: ORMAITZEGI UDOLA




 GEHIENGO LERROONDRIA
 ALINEACION MAXIMA
 ORDENAZIOAREN SUTIDOGORBERENKO SESTRA
 6-194200 ROSANTE ORENATZITIA DE LA ORDENACION



18 ZELAIKOA

6-Alineacion y rasantes
 6-Lerokadurak eta sasitak
 1/1000

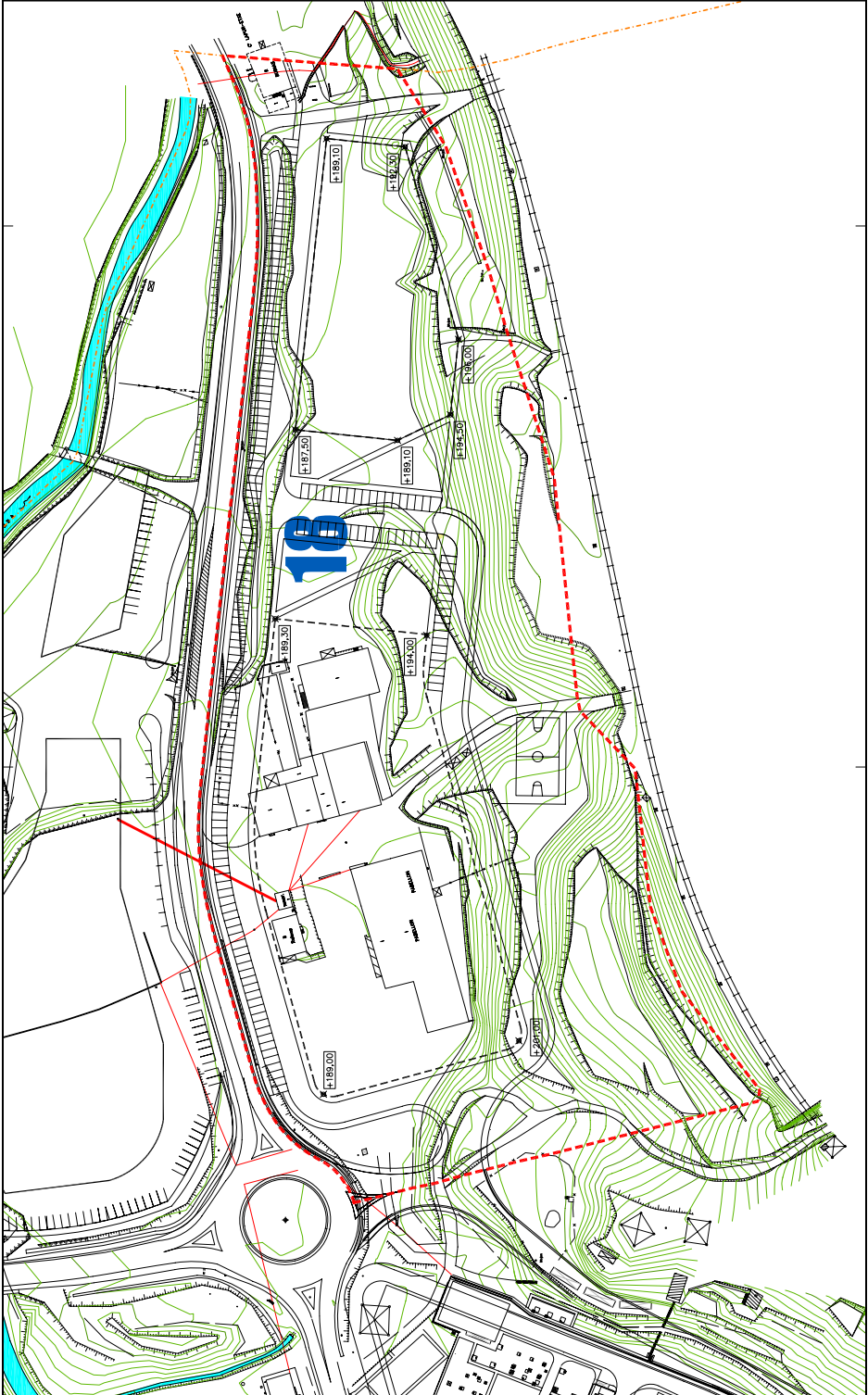
ORMAIZTEGI
 HIRIA ANTOLATZEKO
 PLAN OROKORRA
 PLAN GENERAL DE
 ORDENACION URBANA

proiektuaren / proyectoaren: Hirigintza eta urbanismo berrikantzea
 BEHIN BEHINEKO OMBRENTIA
 data / fecha: APROBACION PROVISIONAL
 bertsio / version: 2010ko urriaren 15
 idazleak / redactores:

Celia Lina
 Miren Mariagorri
 Maider Romero

Abokatuak / Abogados: Andoni Urbaneja

Ingegniergo antoluntza / Ing. ambiental / Eclair S.L.
 sustatzailea / promotor: ORMAIZTEGIKO UDALA





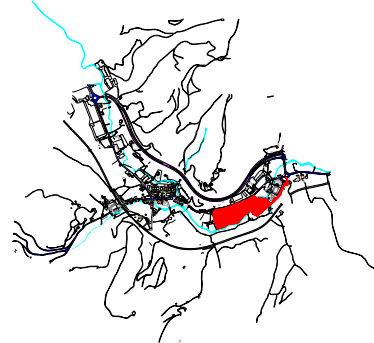
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SEKTOREAREN HIRIGINTZA FITXA

19.- "IRAI ERROTA"

DATU OROKORRAK

SAILKAPENA	LURZORU URBANIZAGARRIA	AZALERA GUZTIRA	80.991 m2.
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	77.835 m2.



ZONAKATZE GLOBALA

SISTEMA OROKORRAK

UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	3.156 m2.
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	77.835 m2.
AZALERA GUZTIRA		80.991 m2.

AREA	ERAGINDAKO AZALERA	BERRIA SORTZEA	OINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA		
			EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
LURZORU BERRIA SARTZEA	77.835 m2.	BERRIA SORTZEA	0		
GUZTIRA	77.835 m2.		0	30.885	30.885
OINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN				0,40 m2/m2.	

EKIPAMENDUAK	PARTZELA M2	OKUP. OIN. M2	ERAIKUNTZA M2.
ZEHAZTUGABEA, SOZIALA	800	600	1.800
KIROLA	1.600	0	0
SALTOKIA	800	600	1.800



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

Arearen erabilera globala industria erabilera da. 1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

"Industrialdea" izaerako industria gunea bat sortzen da, LPParen zehaztapenen eta udalaren beharren arabera.

Sarbidea antzinako Teileriako errotondatik egiten da, autobiarekin lotura zuzena egon dadin, udalerriko ibilgailu zirkulazioa oztopatu gabe.

Grafiatutako antolamendua orientazio moduan egin da.

1.- ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Gehienezko okupazioa oinean 30.885 m².

Eraikuntzaren gehienezko altuera libre: 10,00 m.

Plan Partzialak altuera handiagoko elementu batzuk onartu ahalko ditu, instalazio berrien produkzio beharren arabera.

Berez industria izaera duen eraikuntza oinean okupazioaren % 30eko solairuarten aukera onartzen da.

Merkataritza eta ekipamenduen eraikuntzen gehienezko sekzioa BO+2 izango da eta gehienezko altuera 10,00 m-koa.

Eratortzen den gehienezko eraikigarritasuna, ondorioz, 38.590 m² + 1.800 m² + 1.800 m² izango da, guztira 42.190 m².

2.- EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

El Plan Parcial dará cumplimiento de los criterios y objetivos de ordenación establecidos al respecto por la presente ficha urbanística. Plan Partzialak, Sektoreari, gutxienez, Lurzoruaren Legeak ezartzen dituen ekipamenduen jabari eta erabilera publikoko espazio libreen sistemak emango dizkio.

Sektorearen sustatzaileen kontura izango da antolamendu mugen barruan sartzen diren urbanizazio obra guztien gauzatzea ordaintzea, baita kanpoko sare orokorreko egin litekeen loturak ere.

Udalari egin beharreko % 15aren lagapena bidegorri bat eginez gauzatuko da, Ormaiztegi Irai Errota industrialdearen Hirigintza Garapenaren Hitzarmenaren arabera, 2004ko irailaren 28an sinatu zena, edo Udalaren eta sustatzailearen artean adostasun bat lortuz gero, hau aldatu liteke, udal behar berrietara egokituz.

Ekonomia Jarduerarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoaren arabera, merkataritza ekipamendu berrien gehienezko neurria ondoko parametroen arabera ezarriko da: Plataforma lauko gehienezko azalera garbia: 40.000 m². Sabai eraikigarriaren gehienezko azalera: 13.000 m².

3.- PLANGINTZA ETA JARDUERA BALDINTZAK

Plan Partzial bat, Urbanizazio Proiektua eta Urbanizatzeko Jarduera Programa idatziko dira.

Jarduera sistema desjabetzapena izango da, baldin eta Plan Partziala behin betiko onartu aurretik, jabetzarekin eremuaren kudeaketa eta garapenari dagokionean adostasun bat lortu ez bada; kasu horretan lankidetzeta edo kontzertazio sistemak aukera daitezke.

▪ **Plangintza garatzeko epeak:**

Plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira

Plan Partziala: Plan Orokorra onartzen denetik 36 hilabete.

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 48 hilabete.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

- Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean I.05 "Interesa duen landareta" planoan adierazitako kontserbatzeko interesa duen landareta osorik errespetatuko da.

- Derrigorrez aplikatu beharko dira Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean jasotako "Ingurumen eta paisaia zaharberritzea" ataleko neurri zuzentzaileak aplikatzea.

- Ur ertzeko landareta zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza: Ingurumen zaharberritze eta hobekuntza jarduerak horri buruz 6.2. atalean sartutako manu espezifikoen arabera egingo dira. Ormaiztegi Hiri Antolatze Plan Orokorren dokumentazioa osatzen duen Ingurumen Iraunkortasunaren Txosteneko prebentzio neurrien, neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen proposamena.

Kutsatutako lurzuok

Eragindako guneeetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Jabari Publiko Hidraulikoa

Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitekeen dokumentazioa.

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.

Estanda erreka errekaren ezkerrean ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.

Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Sektoreetan sartutako ibaien ertzen konektagarritasun ekologikoa berreskuratuko da. Espazio libreak lehentasunez horietan ezarriko dira eta erreka ertzeko basoa zaharberrituko da.


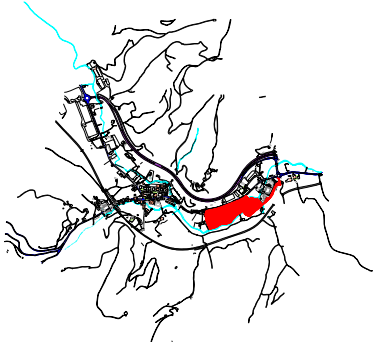
Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR		19.- "IRAI ERROTA"	
DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	80.991 m2.
CALIFICACIÓN	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	77.835 m2.
			
ZONIFICACION GLOBAL			
SISTEMAS GENERALES			
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	3.156	m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0	m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0	m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0	m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	77.835	m2.
SUPERFICIE TOTAL		80.991	m2.
AREA		SUPERFICIE AFECTADA	SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA
INCORPORACION DE NUEVO SUELO		77.835 m2.	NUEVA CREACION
			ACTUAL
			CRECIMIENTO
			TOTAL
TOTAL		77.835 m2.	0
			30.885
			30.885
COEF. DE OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION			0,40 m2/m2.
EQUIPAMIENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.
SIN DETERMINAR SOCIAL	800	600	1.800
DEPORTIVO	1.600	0	0
COMERCIAL	800	600	1.800



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El uso global del Area es el de industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría y el uso terciario comercial y de oficina.

Creación de una zona industrial con carácter de "Industrialdea" de acuerdo con las determinaciones del PTP y las propias necesidades municipales.

El acceso se realiza a través de la rotonda de la "antigua Tejería" de forma que exista una conexión directa con la autovía, sin interferir con el tráfico rodado municipal.

La ordenación grafiada es a título orientativo.

1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ocupación máxima en planta de 30.885 m2.

Altura libre máxima de la edificación: 10,00 m.

El Plan Parcial podrá admitir elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta.

Las edificaciones comercial y de equipamientos, tendrán una sección máxima de PB+2, con altura máxima de 10,00 m.

La edificabilidad máxima resultante será en consecuencia 38.590m2 + 1.800m2 + 1.800m2 que suman un total de 42.190m2

2.- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

El Plan Parcial dará cumplimiento de los criterios y objetivos de ordenación establecidos al respecto por la presente ficha urbanística. El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo.

Correrá por cuenta de la promotora del Sector el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de sus límites de ordenación, así como las posibles conexiones con las redes generales exteriores.

La cesión del 15% al Ayuntamiento se materializará en la realización de un "bidegorri" según "Convenio de Desarrollo Urbanístico del Polígono de Irai Errota de Ormaiztegi", firmado el 28 de septiembre de 2004, o en el caso de llegarse a un acuerdo entre el Ayuntamiento y la promotora podría este modificarse, adaptándose a nuevas necesidades municipales.

De conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada 40.000m2, superficie máxima de techo edificable 13.000m2.

3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Programa de Actuación Urbanizadora.

El sistema de actuación será el de expropiación, salvo que antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se haya alcanzado un acuerdo con la propiedad en orden a la gestión y desarrollo del ámbito, en cuyo caso se podrá optar por los de cooperación o concertación.

▪ Plazos para el desarrollo del planeamiento:

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento:

Plan Parcial: 36 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 48 meses a partir de la aprobación de las Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

-Se respetará íntegramente la vegetación de interés para la conservación señalada en el plano I.05 "Vegetación de interés" del informe de Sostenibilidad Ambiental.

-Serán de obligada aplicación las medidas correctoras sobre "Restauración ambiental y paisajística" contenidas en el ISA.

-Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia: las actuaciones de restauración y mejora ambiental se realizarán de acuerdo a las prescripciones específicas incorporadas al respecto en el apartado 6.2. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantabro) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Estanda.

Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

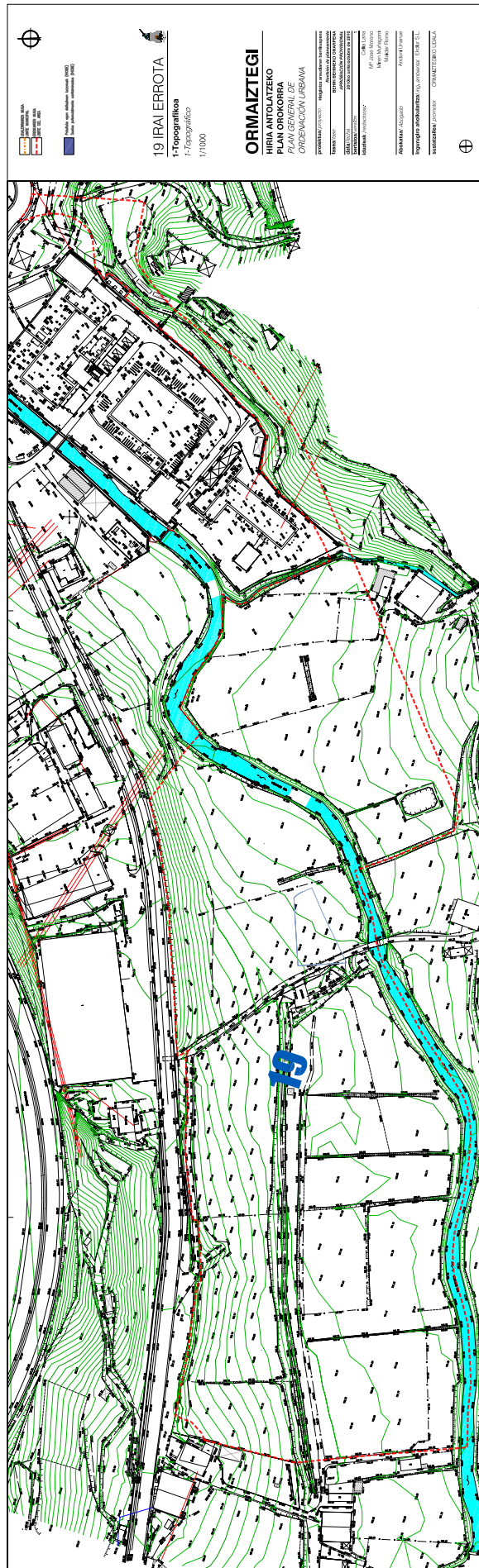
Se recuperará la conectividad ecológica de las márgenes de los ríos incluidas en los sectores. Se dispondrán los espacios libres preferentemente en ellas y se restaurará el bosque de rivera.

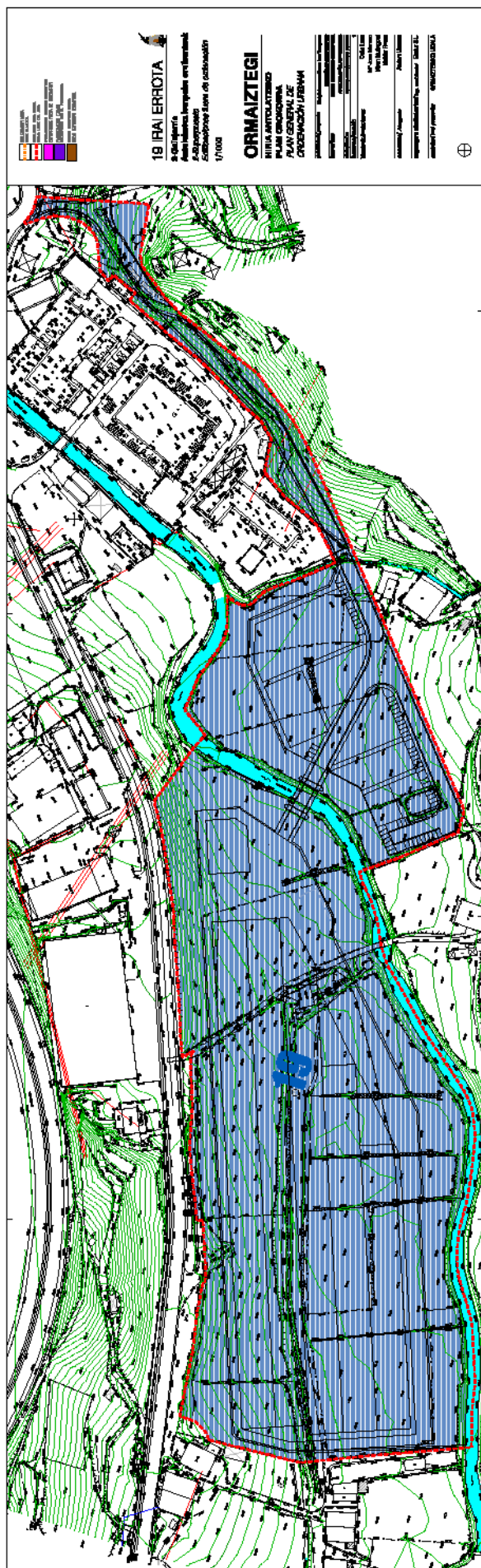
Tipo de área acústica:

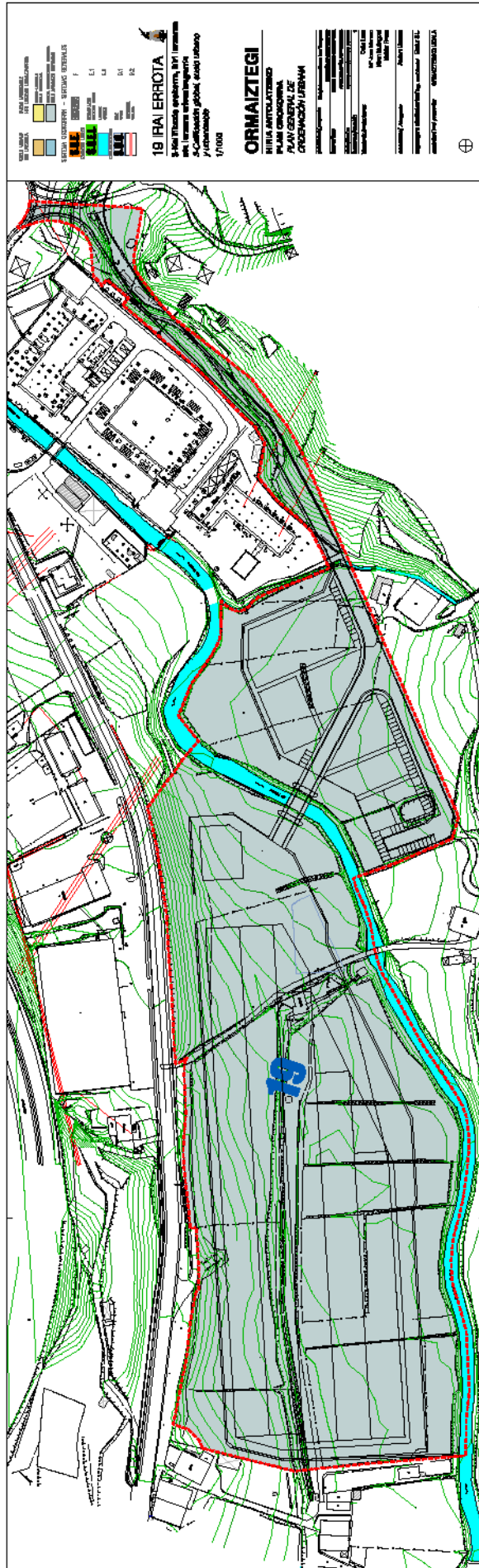
B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65











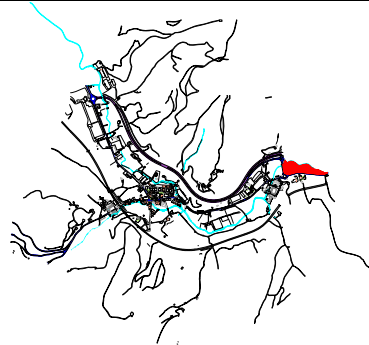
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SEKTOREAREN HIRIGINTZA FITXA

20.- "DORRALDEGI"

DATU OROKORRAK

SAILKAPENA	LURZORU URBANIZAGARRIA	AZALERA GUZTIRA	22.577 m2.
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA GARBIA	22.577 m2



ZONAKATZE GLOBALA

SISTEMA OROKORRAK

UBIDEEN SISTEMA OROKORRA	E-2	0 m2.
BIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
JARDUERA EKONOMIKOAK	B	22.577 m2.
AZALERA GUZTIRA		22.577 m2.

AREA	ERAGINDAKO AZALERA		BERRIA SORTZEA	GINEKO OKUPAZIOAREN AZALERA		
	GUZTIRA	m2.		EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
DORNALDEGI	GUZTIRA	22.577 m2.	BERRIA SORTZEA	0	9.031	9.031
GUZTIRA		22.577 m2.		0	9.031	9.031
GINEKO OKUPAZIOAREN KOEF. PARTZELA PRIBATUAREN GAINEAN SATURAZIO UNEAN					0,40 m2/m2.	

EKIPAMENDUAK	PARTZELA M2	OKUP. OIN. M2	ERAIKUNTZA M2.
ZEHAZTUGABEA (SOZIALA)	340	200	600
KIROLA	470		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

Arearen erabilera globala industria erabilera da. 1, 2 eta 3. mailako industria erabilera onartzen da, baita hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta bulego erabilera ere.

Grafiatutako antolamendua orientazio moduan egin da.

18 eta 19. areetarako ezarritakoen antzeko gehieneko probetxamenduak ezartzen dira, ezaugarri komunak baitituzte.

Aurreko Hiria Antolatzeko Arauek ezarritako zehaztapenak mantentzen dira.

1.- ERAIKUNTZAREN BALDINTZAK

Oinean gehieneko okupazioa 9.031 m²-koa izango da, sektorearen azalera pribatuaren % 40ko portzentajeari dagokiona.

Eraikuntzaren gehieneko altuera libre: 10,00 m. Plan Partzialak altuera handiagoko elementu batzuk onartu ahaliko ditu, instalazio berrien produkzio beharren arabera.

Berez industria izaera duen eraikuntzan oinean okupazioaren % 30eko tarteko oinen aukera onartzen da.

Merkataritza eta ekipamenduen eraikuntzen gehieneko sekzioa BO+2 izango da eta gehieneko altuera 10,00 m-koa.

Eratortzen den gehieneko eraikigarritasuna, ondorioz, 12.290 m² + 600 m² izango da, guztira 12.890 m².

2.- EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

Plan Partzialak, Sektoreari, gutxienez, Lurzoruaren Legeak ezartzen dituen ekipamenduen jabari eta erabilera publikoko espazio libreen sistemak emango dizkio. Jabeen kontura izango dira urbanizazio obren gauzatzea mugen barruan, eta kanpoko azpiegiturekiko loturak.

% 15aren lagapena egingo zaio Udalari.

Eraikitako 100 m²-ko, egon daitezkeen tarteko oinak barne, aparkaleku plaza baten gutxieneko kopurua ezarriko da.

3.- PLANGINTZA ETA JARDUERA BALDINTZAK

Plan Partzial bat, Urbanizatzeko Jarduera Programa, Urbanizazio Proiektua, Estatutuak eta Kontzertazio Oinarriak eta Kontzertazio edo Birpartzelazio Proiektua idatziko dira, bidezkoa denaren arabera. Azpisektoreak ezarri ahal izango dira.

Jarduera Sistema: Kontzertazioa.

Jabeek Area gauzatu aurretik, Udalak beharrezkotzat joko balu urbanizazio obrak osorik edo hein batean gauzatzea edo ekipamenduaren zati bat eraikitzea, ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 188. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

▪ Plangintza garatzeko epeak:

Plangintza eratzeko ondoko epeak ezartzen dira

Plan Partziala: Plan Orokorra onartzen denetik 5 urte.

Urbanizatzeko Jarduera Programa: Plan Orokorra onartzen denetik 6 urte.

INGURUMEN BALDINTZATZAILEAK ETA NEURRI ZUZENTZAILEAK

- Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean I.05 "Interesa duen landaretxa" planoan adierazitako kontserbatzeko interesa duen landaretxa osorik errespetatuko da.

- Derrigorrez aplikatu beharko dira Ingurumen Iraunkortasuneko Txostenean jasotako "Ingurumen eta paisaia zaharberritzea" ataleko neurri zuzentzaileak aplikatzea.

- Ur ertzeko landaretxa zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza: Ingurumen zaharberritze eta hobekuntza jarduerak horri buruz 6.2. atalean sartutako manu espezifikoaren arabera egingo dira. Ormaiztegi Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren dokumentazioa osatzen duen Ingurumen Iraunkortasunaren Txosteneko prebentzio neurrien, neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileen proposamena.

Kutsatutako lurzuak

Eragindako guneeetan lurrak mugitzeko lizentzia edo baimena lortzeko, aurretik organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen adierazpena egin behar du, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak zehazten duen bezala.

Jabari Publiko Hidraulikoa

Horretarako, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko 9. artikuluan xedatutakoa bete dela justifikatu beharko da lehentasunezko fluxu guneari dagokionez, (apirilaren 846/1986 ED, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak aldatua). Erakunde eskudunak (Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa) zehaztuko du aipatu artikulua justifikatzeko eska daitezkeen dokumentazioa.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Diseinu irizpideak

Garapen plangintzak kontuan hartu beharko ditu diseinu irizpide gisa ondokoak:

Zolatu daitezkeen area iragazgaitzak mugatzea.

Estanda errekaen ezkerrean ur ertzeko landaretza zaharberritzea eta horren ingurumen hobekuntza.

Galduko diren balio handiagoko horizonte edafikoak behar bezala bilduko dira eta eremu berean lorategiak egiteko eta eraberritzeko lanak egiteko erabiliko dira.

Sektoreetan sartutako ibaien ertzen konektagarritasun ekologikoa berreskuratuko da. Espazio libreak lehentasunez horietan ezarriko dira eta erreka ertzeko basoa zaharberrituko da.

Area akustiko mota:

B.1. Nagusiki industria erabilera duten lurraldeko sektoreak (aurretik dauden industria areak).

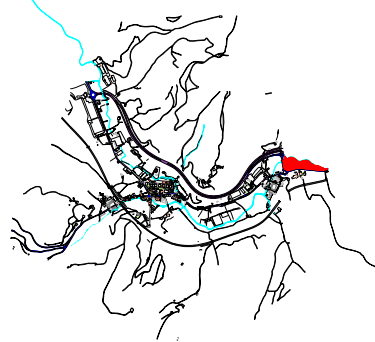
Aplikagarriak diren kalitate akustikoaren helburuak: Area akustiko motak		Zarata mailak		
		Ld	Le	Ln
B. Industria erabilera	B.1. Urbanizatutako areak	75	75	65



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR**20.- "DORRALDEGI"****DATOS GENERALES**

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	22.577 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	22.577 m2

**ZONIFICACION GLOBAL**

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-2	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE VIALES	D	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	22.577 m2.
SUPERFICIE TOTAL		22.577 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA			NUEVA CREACION	SUPERFICIE DE OCUPACION EN PLANTA		
					ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
DORNALDEGI	TOTAL	22.577	m2.	0	9.031	9.031	
TOTAL		22.577	m2.	0	9.031	9.031	
COEF. OCUPACION EN PLANTA SOBRE PARCELA PRIVADA EN EL MOMENTO DE SATURACION					0,40 m2/m2.		

EQUIPAMENTOS	PARCELA M2.	OCUP. PLANTA M2.	EDIFICACION M2.
SIN DETERMINAR(SOCIAL)	340	200	600
DEPORTIVO	470		



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El uso global del Area es el de industrial, admitiéndose las industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría y el uso terciario comercial y de oficina.

La ordenación grafiada es a título orientativo.

Se establecen unos aprovechamientos máximos similares a las áreas 18 y 19, que presentan características comunes.

Se mantienen las determinaciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias.

1.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Ocupación máxima en planta de 9.031 m², correspondiente a un porcentaje del 40% de la superficie privada del sector.

Altura libre máxima de la edificación: 10,00 m. El Plan Parcial podrá admitir elementos puntuales de mayor altura, en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

Se admite la posibilidad de entreplantas, en la edificación propiamente industrial, del 30% de la ocupación en planta.

Las edificaciones comercial y de equipamientos tendrán una sección máxima de PB+2, con altura máxima de 10,00 m.

La edificabilidad máxima resultante será en consecuencia 12.290m² + 600m² que suman un total de 12.890m²

2.- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se cumplimentará la cesión del 15% al Ayuntamiento.

Se establecerá un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m². construidos, incluidas las posibles entreplantas.

3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Se redactará un Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación y Proyecto de Concertación o Reparcelación según proceda. Se podrán establecer subsectores.

Sistema de Actuación: Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución del Area por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

▪ Plazos para el desarrollo del planeamiento:

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento :

Plan Parcial: 5 años a partir de la aprobación de las Plan General.

Programa de Actuación Urbanizadora: 6 años a partir de la aprobación de las Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

-Se respetará íntegramente la vegetación de interés para la conservación señalada en el plano I.05 "Vegetación de interés" del informe de Sostenibilidad Ambiental .

-Serán de obligada aplicación las medidas correctoras sobre "Restauración ambiental y paisajística" contenidas en el ISA.

-Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia: las actuaciones de restauración y mejora ambiental se realizarán de acuerdo a las prescripciones específicas incorporadas al respecto en el apartado 6.2. Propuesta de medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

Dominio Público Hidráulico

Se deberá justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_A.PROVISIONAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_BEHIN BEHINEKO ONARPENA

Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:
la limitación de las áreas pavimentables no permeables.

La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Estanda.

Los horizontes edáficos de mayor valor que van a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

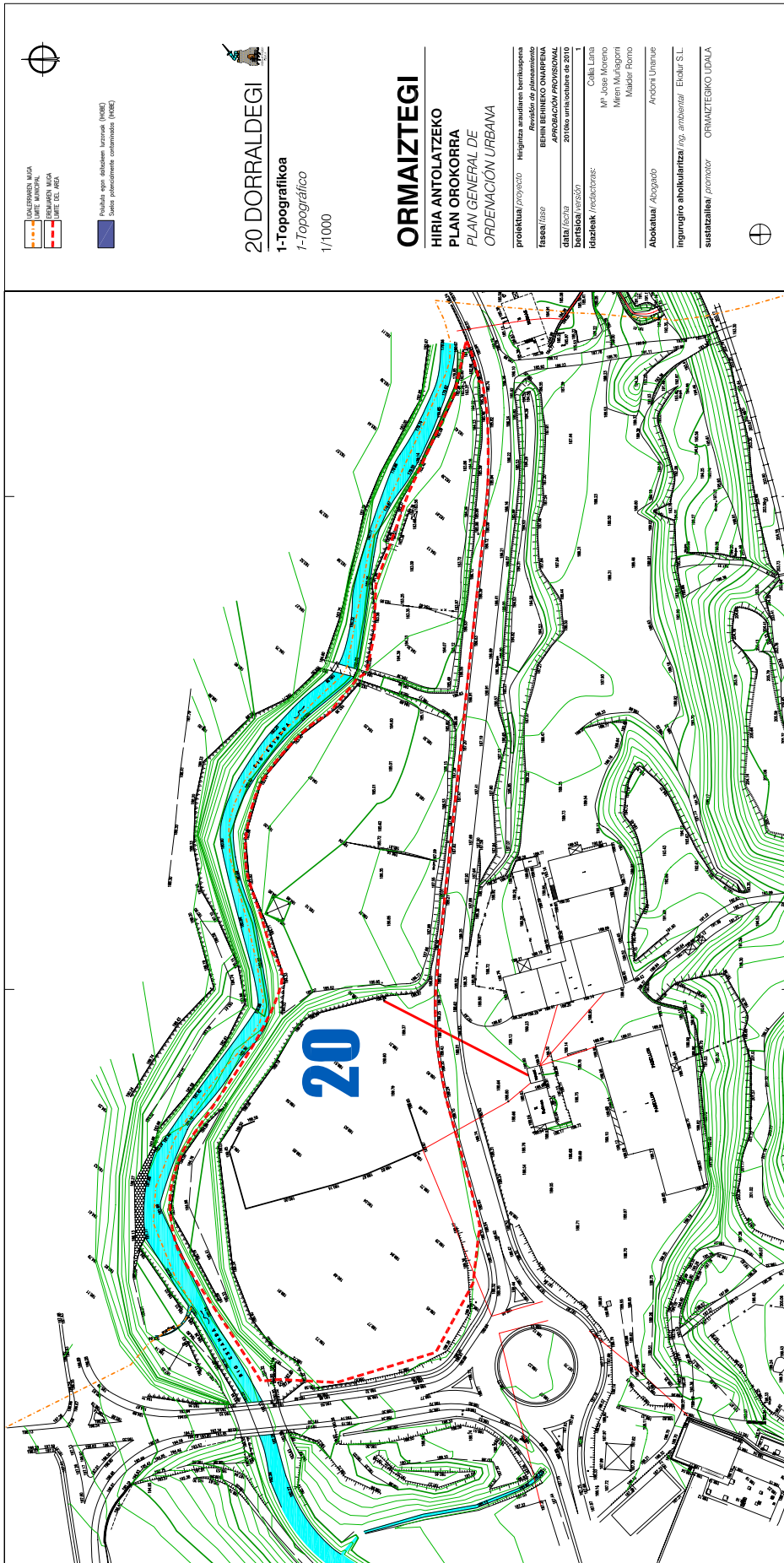
Se recuperará la conectividad ecológica de las márgenes de los ríos incluidas en los sectores. Se dispondrán los espacios libres preferentemente en ellas y se restaurará el bosque de rivera.

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Indices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65



LUR ERREKONSTRUKTIBOAK
 LURTE MUGAKON
 ERREKONSTRUKTIBOAK
 LURTE ERREKONSTRUKTIBOAK

Ruraldeko open espazioen ezarpena (NIRE)
 Sotoa proiektuaren barruan (NIRE)

20 DORRALDEGI
1-Topografikoa
 1-Topográfico
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

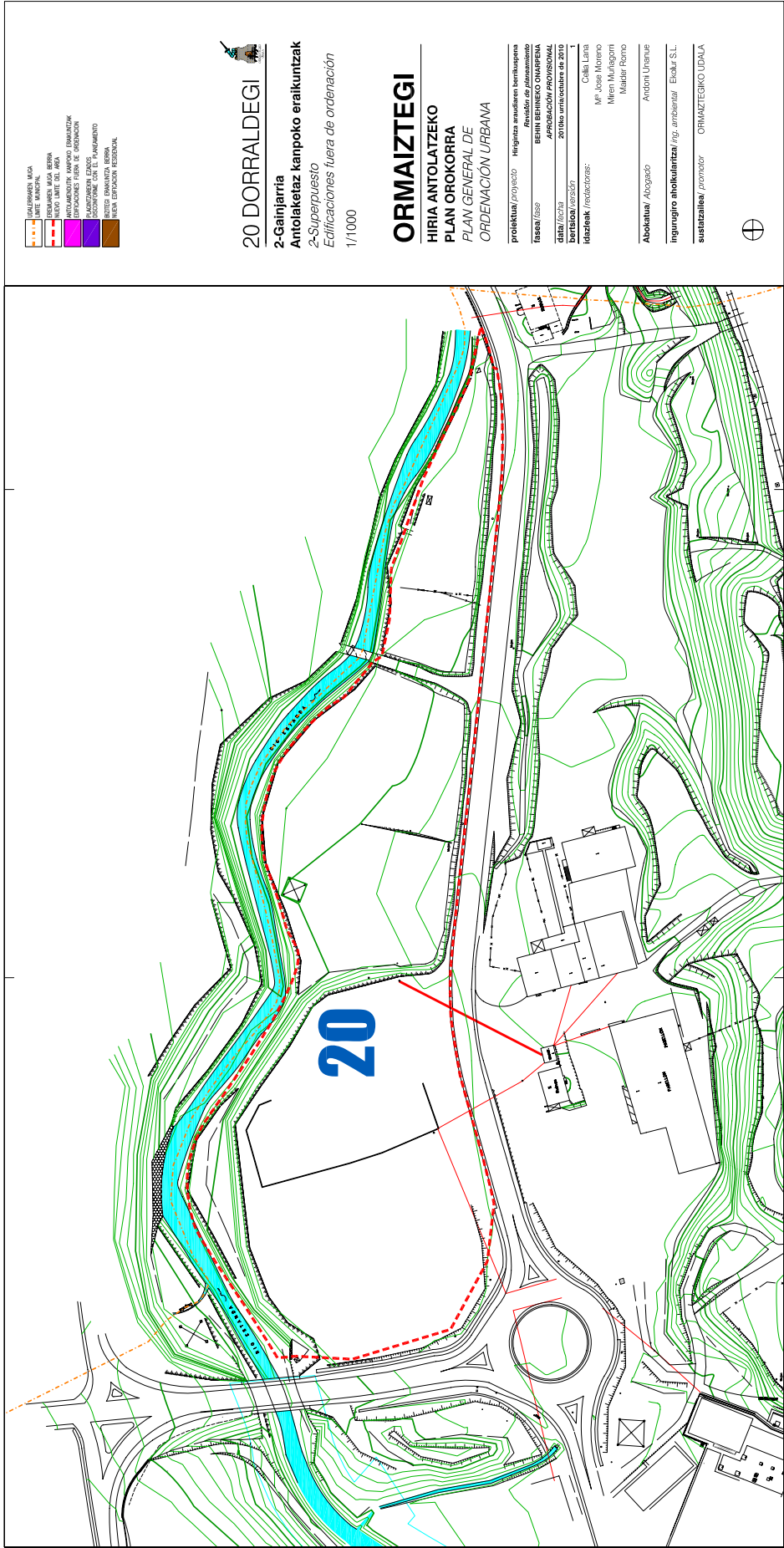
proiektuaren proiektatzailea: Hiritiketa eta hiriarren burburatzailea
 Revisor de Urbanismo
BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACION PROVISIONAL
ORDENACION URBANA
 2011ko martxoaren 24an

idazleak / redaktatzaileak:
 Celia Lana
 M. Jose Moreno
 Miren Malagoffri
 Madolet Romo

Abokatuak / Abogados:
 Añelena Urnizue

Injenerio aholkularitza / Ing. ambientalak / Elctric S.L.
 susatzaileak / promotor:
 ORMAIZTEGKO UDALA





- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA
- UTEKORREN MASA

20 DORRALDEGI
2-Gainjardia
Antolatetaz kanpoko eraikuntzak
2-Superpuesio
Edificaciones fuera de ordenación
 1/1000

ORMAIZTEGI
HIRIA ANTOLATZEKO
PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA

proiektua / proyecto Hirigintza araudiaren barneko proiektua
Revisión de planeamiento
fasea / fase BIENIA BEHINIKO OHAIRIENA
PROYECCION PROFESIONAL
data / fecha 2010ko urteko martxoaren 24a
zortuko arautuaren arabera
bertaraino / hasta Cella Lana
ideiak / redactores: M^{re} Jose Moreno
 Miren Mujikagorri
 Maialen Romero
Abokatuak / Abogados Arantza Urrutue
Ingeniario aholkularitza / Ing. ambiental / Ekologi S.L.
sustatzitzailea / promotor ORMAIZTEGIKO UDALA



AURKIBIDEA

«D» DOKUMENTUA

HIRIGINTZA ONDAREAREN KATALOGOA

1. MEMORIA
2. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMEN-TUEN ZERRENDA.
3. HIRIGINTZA ARAUAK. KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA ONDAREA BABESTEKO ARAUAK.

1. MEMORIA

1.1. Katalogoaren xedea.

Hirigintza plangintzaren helburuetako bat iraunkortasuna-ren ikuspuntutik Udalaren garapena bermatzeko beharrezkoak diren neurriak definitzean datza, udalerrria gaur egungo egoe-rara egokitu dadin ahalbidetuz, etorkizunerako hipoteka larriak sortu gabe.

Testuinguru honetan, garrantzi berezia du jarduera berriek beren zuzeneko balio ekonomikoa eta beren jabetza araubidea gorabehera, balio kolektiboa duten elementuak bidegabekeriaz eta arrazoirik gabe ez suntsitzeko interesak.

Xede horrekin, indarrean dagoen hirigintzari buruzko lege-riak, hirigintza izaera duten tresna gisa arautzen ditu Ka-talogoak, gai honi buruz arloan indarrean dagoen legerian eza-rritako mekanismoen tresna osagarri gisa.

Ildo horretan, dokumentu honek Ormaiztegiko udalerrian dauden historia, arkitektura eta natura aldetik interesgarriak diren ondasunen eta elementuen zerrenda zehazten du.

Behin-behinean Interes arkeologikoaren araubidearen men-dean dauden eremu eta elementuei dagokienez, honi buruz Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordeak 1997ko irailaren 11n emandako Ebazpena bete behar da, 1997-10-30ean *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zena.

1.2. Dokumentu iturriak.

Ezarritako zerrenda ondoko dokumentuetan jasotako infor-mazioaren eta datuen arabera egon da:

* Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren «Euskal Herriko Ondare Historiko-Arkitetkonikoaren behin-behineko Inbentarioa».

* Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuaren «Gipuzkoako Higiezinaren Ondare Historiko-Artistikoaren In-bentarioa».

* Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordeak 1997ko irailaren 11n emandako Ebazpena, interes arkeologikoa duten areak ezartzen dituen

1.3. Aplikatu beharreko araudia.

Adierazi den bezala, arrazoi arkeologikoak direla eta, Ka-talogo honetan azaltzen den zerrendan sartutako interes arke-ologikoaren araubidearen mendean dauden area eta elementuak babesteke araudia, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak, 1997ko urriaren 11n emandako ebazpenaren bidez irekitako espedien-tearen testuinguruan zehazten dena izango da.

INDICE

DOCUMENTO «D»

CATÁLOGO DE PATRIMONIO URBANÍSTICO

1. MEMORIA.
2. RELACION DE BIENES Y ELEMENTOS CATALO-GADOS.
- 3.-NORMAS URBANISTICAS. NORMAS DE PROTEC-CION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO.

1. MEMORIA

1.1. Objeto del Catálogo.

Uno de los objetivos del planeamiento urbanístico consiste en definir las medidas oportunas para garantizar el desarrollo municipal desde la perspectiva de la sostenibilidad, permi-tiendo la adecuación del municipio a la actual coyuntura sin generar hipotecas graves para el futuro.

En ese contexto, cobra especial relevancia el interés que las nuevas actuaciones no destruyan arbitraria e injustificada-mente, aquellos elementos que con independencia de su valor económico directo y de su régimen de propiedad, poseen un valor colectivo.

Con ese fin la legislación urbanística vigente regula los Catálogos, como instrumentos de carácter urbanísticos comple-mentarios de los mecanismos establecidos en la legislación sec-torial vigente en la materia.

En esta línea, este documento define el conjunto de bienes y elementos de interés histórico-arquitectónico y naturalístico existentes en el municipio de Ormaiztegi.

En lo que se refiere a los ámbitos y elementos provisional-mente sujetos al régimen de presunción arqueológica se ha de estar a la Resolución del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, de 11 de setiembre de 1997, publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 208 de 30-10-1997.

1.2. Fuentes documentales.

La relación establecida ha sido elaborada en atención a la información y los datos contenidos en los siguientes documen-tos:

* «Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco» del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

* «Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico Inmue-ble de Gipuzkoa», del Departamento de Cultura de la Diputa-ción Foral.

* Resolución de 11 de setiembre de 1997 del Vicecon-sejero de Cultura, Juventud y Deportes, en la que se establecen las áreas de presunción arqueológica

1.3. Normativa de aplicación.

Tal y como se ha señalado, la normativa de protección, por razones arqueológicas, de las áreas y los elementos sujetos al régimen de presunción arqueológica incluidos en la relación integrada en este Catálogo, será la que se defina en el contexto del expediente incoado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, mediante resolución de 11 de octubre de 1997.

Bestalde, ondoko zerrendan ageri diren gainontzeko ondasun eta elementuek proiektu honetan bertan ezarritako babes araubidea beteko dute, «Hirigintza Ondare Katalogatua Babesteko Arauak», baita gai horretan indarrean dagoen legegia ere, hau da, Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 7koa.

2. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA

2.1. Ondare historiko-arkitektonikoa.

— Monumentu arkitektoniko gisa aitortutako edo jasotako ondasun higiezinak.

Zerrenda honetan une honetan legezko babesaren duten monumentuak jasotzen dira.

* Iriarte Erdikoa etxea (Zumalakarregiren jaiotetxea). 1964/01/17 A. Ebazpena. *Estatuko Aldizkari Ofizialean* 1964/02/29an argitaratua.

* Berroeta baserria. Inbentarioan. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* 2000/04/18an argitaratua.

* Iparraldeko trenbidearen zubia. 4/2003 Dekretua, urtarilaren 14koa. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* 2003/01/23an argitaratua.

— EAEko monumentu edo monumentu multzo gisa jotzeko proposatutako ondasun higiezinak.

Ondoko elementuak, egindako kultura ondarearen alorreko balorazio azterketen ondorioz, Euskal Kultura Ondarearen (kalifikatutako eta inbentariatutako monumentuak) 7/1990 Legeak aurreikusten dituen mekanismoen bidez legez babesteko proposamena duten elementuak dira.

- * Udaletxea.
- * Lizarralde baserria.
- * Arandi Zahar baserria.
- * Aceros Treo S.A.
- * Bulegoen eraikina.
- * Jatorrizko produkzio nabea.
- * Aizpea eta Mutiloa meategien instalazioak.
- * San Andres eliza.
- * Geltokiorde elektrikoaren instalazioak.
- * Antzinako eskolak.

— Udalerrri mailan EAEk zaindu ditzan proposatutako ondasun higiezinak.

Kategoria honetan eskualde edota udalerrri mailan interes handia duten baina, aldiz, «monumentu» gisa jotzeko adinak baliorik ez duten balio kulturalak dituzten elementuak jasotzen dira. Horrenbestez, udal/toki interesa duten ondasun gisa jotzen dira eta, soil-soilik hirigintza dokumentuaren Katalogoaren bidez babestu behar dira.

- * Zumarralde etxea, z/g.
- * San Andres etxea, 12 Bis.
- * San Andres etxea, 25.
- * Zelaeta baserria.
- * Sagastiberri baserria.
- * Arostegi baserria.
- * Urbeltz pilotalekua.
- * Beasainera doan errepideko etxeak.

Por su parte los restantes bienes y elementos incluidos en la relación que se adjunta estarán sometidos al régimen de protección establecido en este mismo proyecto, «Normas de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado», así como a la legislación vigente en la materia, es decir Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 7 de julio de 1990, etc.

2. RELACION DE BIENES Y ELEMENTOS CATALOGADOS

2.1 Patrimonio histórico-arquitectónico.

— Bienes inmuebles declarados o incoados como monumentos arquitectónicos.

En este listado se recogen los Monumentos que gozan en este momento de protección legal.

* Casa Iriarte Erdikoa (casa natal de Zumalakarregi). Resolución O.17/01/1964. Publicado en *Boletín Oficial del Estado* 29/02/1964.

* Caserío Berroeta. Inventariado. Publicado en *Boletín Oficial del País Vasco* 18/04/2000.

* Puente del Ferrocarril del Norte. Decreto 4/2003, de 14 de enero. Publicado en *Boletín Oficial del País Vasco* 23/01/2003).

— Bienes inmuebles propuestos para su declaración como monumentos o conjunto monumentales de la CAPV.

Se trata de elementos que, tras los análisis de valoración sectorial del Patrimonio cultural realizados, cuentan con propuesta para ser protegidos legalmente a través de los mecanismos que prevé la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco (monumentos calificados e inventariados).

- * Casa Consistorial.
- * Caserío Lizarralde.
- * Caserío Arandi Zahar.
- * Aceros Treo S.A.
- * Edificio de oficinas.
- * Nave de producción primitiva.
- * Instalaciones mineras del coto Aizpea y Mutiloa.
- * Iglesia de San Andrés.
- * Instalaciones de la subestación eléctrica.
- * Antiguas escuelas.

Bienes inmuebles propuestos para ser custodiados a nivel municipal por la CAPV.

Esta categoría recoge aquellos elementos con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados «Monumentos» y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.

- * Casa Zumarralde s/n.
- * Casa San Andrés 12 Bis.
- * Casa San Andrés 25.
- * Caserío Zelaeta.
- * Caserío Sagastiberri.
- * Caserío Arostegi.
- * Frontón Urbeltz.
- * Casas en la carretera a Beasain.

* Lapatza errota.

* Iraegi Goikoa eta Iraegi Behekoa errotak.

— Produkzio nabearen lehenengo handitzea. Aceros Treo S.A.

2.2. Ondare arkeologikoa.

— Interes Arkeologikodun Guneak.

1997ko urriaren 30eko 208. zenbakiko HEAAn argitaratutako 1997/09/11 Ebazpenaren bidez, «Interes Arkeologikodun Guneen» adierazpena egin zen.

* Aizalde baserria.

* Etxeberrri-Garakoa baserria.

* San Andres eliza.

* San Fausto ermita (gaur baserria).

* Udabarro Goikoa baserria.

* Arizmendi baserria.

2.3. Interesgarriak izan daitezkeen beste elementu batzuk.

* Etxebizitza etxea (Zumalakarregi plaza, 1. zk.).

* Etxebizitza etxea (Zumalakarregi plaza, 10. zk.).

* Etxebizitza etxea (San Andres kalea, 25. zk.).

* Butron etxearen armarria (Alegi auzoa).

* Antzinako Berkaldegi baserriaren ateburua.

* Aizalde baserria.

* Etxeberrri-Garakoa baserria.

* Udabarro Goikoa baserria

* Arizmendi baserria.

* Ormaiztegin dauden meatzaritzako egitura eta elementuak.

* Mekola Baserria

* Sosoaga (Sarauzuaga) Baserria.

* Aritzabal (Areizabal) Baserria.

* Udabarro Azpikoa (Udaberro) Baserria.

— 2.3. Interes bereziko eraikin eta elementuak babesteko araubidea.

Lau babes araubide ezartzen dira:

* Babes araubide zorrotza.

Araubide honen mendean dauden ondasunetan baimenduta dauden esku-hartzeak, Eusko Jaurlaritzak Ondare hirirtatu eta eraikia birgaitzeko jardueri buruzko ekainaren 30eko 214/1996 eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuen arabera birgaitzeko esku-hartzeen eta zehazkiago Zaharberritze zientifiko eta kontserbatzaileen parekoak dira.

* Babes araubide ertaina.

Babes araubide honen mendean dauden ondasunetarako, beren bolumenak, kanpoko itxura eta tipologia eta egitura antolamendua errespetatzen dituzten esku-hartzeak proposatzen dira. Horiek, Birgaitze kategorian sartzen dira eta, zehazkiago, Zaharberritze zientifiko eta kontserbatzaileen kategorietan, aipatu ekainaren 30eko 214/1996 eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuen arabera.

* Molino Lapatza.

* Molino Iraegi Goikoa e Iraegi Behekoa.

* Primera ampliación de la Nave de producción. Aceros Treo S.A.

2.2. Patrimonio arqueológico.

— Zonas de Presunción Arqueológica.

Mediante resolución R. 11/09/1997, publicada en *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 208, de 30 de octubre de 1997 se llevó a cabo la declaración de «Zonas de Presunción Arqueológica».

* Caserío Aizalde.

* Caserío Etxeberrri-Garakoa.

* Iglesia de San Andres.

* Ermita de San Fausto (hoy caserío).

* Caserío Udabarro Goikoa.

* Caserío Arizmendi.

2.3. Otros elementos de posible interes.

* Casa de viviendas (plaza Zumalakarregi n.º1).

* Casa de viviendas (plaza de Zumalakarregi n.º10).

* Casa de viviendas (San Andrés kalea n.º25).

* Escudo de la Casa Butrón (B.º de Alegi).

* Dintel del antiguo caserío Berjaldegi.

* Caserío Aizalde.

* Caserío Etxeberrri Garakoa.

* Caserío Udabarro Goikoa.

* Caserío Arizmendi.

* Estructuras y elementos mineros en Ormaiztegi.

* Mekola Baserria.

* Sosoaga (Sarauzuaga) Baserria.

* Aritzabal (Areizabal) Baserria.

* Udabarro Azpikoa (Udaberro) Baserria.

— 2.3. Régimen de protección de los edificios y elementos de interés especial.

Se establecen cuatro regímenes de protección:

* Régimen de conservación estricta.

Las intervenciones permitidas en los bienes sujetos a este régimen son asimilables a las intervenciones de Rehabilitación y más concretamente a las de Restauración Científica y Conservadora, según el Decreto 214/1996, de 30 de junio, y el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco.

* Régimen de conservación media.

Para los bienes sometidos a este régimen de protección, se proponen intervenciones que respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural, encuadrándose éstas en la en la categoría de Rehabilitación y más concretamente a las de Restauración Científica y Conservadora, según los mencionados Decretos 214/1996, de 30 de junio, y el 317/2002 de 30 de diciembre.

* Oinarrizko babes araubidea.

Babes araubide honen mendean dauden ondasunetarako, beren bolumenak, kanpoko itxura eta tipologia eta egitura anto-lamendua errespetatzen dituzten esku-hartzeak proposatzen dira, egituraren material generikoa mantenduz. Horiek, Birgaitze kategorian sartzen dira eta, zehazkiago, Finkapen edota Kontserbazio eta Apainketa kategorietan, aipatu ekainaren 30eko 214/1996 eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuen arabera. Halaber, Zaharberritze esku-hartzeak ere egin daitezke, babes maila handiagoetan sartzen diren esku-hartzeez gain.

* Kontserbazio araubidea jarduera urbanizatzailetan.

Babes araubide honen mendean dauden ondasunetarako, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutakoa proposatzen da.

* Iriarte Erdikoa etxea (Zumalakarregiren jaiotetxea). 1964/01/17 A. Ebazpena. *Estatuko Aldizkari Ofizialean* 1964/02/29an argitaratua.

Iriarte Erdikoa baserriak Monumentu adierazpena du, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez (*Boletín Oficial del Estado*, 52. zk., 1964ko otsailak 29). Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren arabera, higiezin honek Kultura Ondasun Kalifikatu izaera lortzen du. Horrenbestez, 7/1990 Legeko 12. artikuluan aurreikusitako Babes Araubidea idatzi arte, bertan baimendutako esku-hartzeak aipatu onasunaren balio guztiak modu egokian zaintzen direla ziurtatu behar dute eta esku-hartzeak Birgaitze zientifiko motakoak izan behar dira.

* Iparraldeko trenbidearen zubia. 4/2003 Dekretua, urtarrilaren 14koa. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* 2003/01/23an argitaratua.

Iparraldeko trenbidearen biaduktua Kultura Ondasun gisa kalifikatuta dago, monumentu kategoriarekin (urtarrilaren 14ko 4/2003 kalifikazio Dekretua, 2003ko urtarrilaren 23ko HEAA). Biaduktuak bere babes espezifikoak du kalifikazio Dekretuan jasotako babes araubidean. Bertan Ondasunaren mugapena ezartzen da, horren deskribapena eta babes araubidea.

* Kontserbazio maila zorrotz baten mendean dauden elementu arkitektonikoak.

Berroeta baserria. Inbentarioan. *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* 2000/04/18an argitaratua.

Udaletxea.

Lizarralde baserria.

Arandi Zahar baserria.

Aceros Treo, SA.

Bulegoen eraikina.

Jatorrizko produkzio nabea.

Aizpea eta Mutiloa meategien instalazioak.

San Andres Eliza.

Geltokiorde elektrikoaren instalazioak.

Antzinako eskolak.

* Kontserbazio maila ertain baten mendean dauden elementu arkitektonikoak.

Zumarralde etxea, z/g.

San Andres etxea, 12 Bis.

San Andres etxea, 25.

* Régimen de conservación básico.

Para los bienes sometidos a este régimen de protección, se proponen intervenciones que respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura, encuadrándose éstas en la en la categoría de Rehabilitación y más concretamente a las de Consolidación y/o Conservación y Ornato según los mencionados Decretos 214/1996, de 30 de junio, y el 317/2002 de 30 de diciembre. También son posibles las intervenciones de Restauración, además de las incluidas en los niveles superiores de protección.

* Régimen de conservación en actuaciones urbanizadoras.

Para los bienes sometidos a este régimen de protección, se proponen lo dispuesto en el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre.

* Casa Iriarte Erdikoa (casa natal de Zumalakarregi). Resolución O.17/01/1964. Publicado en *Boletín Oficial del Estado* 29/02/1964.

Cuenta con declaración de Monumento el Caserío Iriarte Erdikoa, mediante Orden de 17 de enero de 1964 (*Boletín Oficial del Estado* n.º 52 de 29 de febrero de 1964). A tenor de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, este inmueble pasa a tener la consideración de Bien Cultural Calificado. Por lo tanto, hasta que sea redactado el Régimen de Protección previsto en el art. 12 de la Ley 7/1990, las intervenciones en él permitidas deben asegurar la correcta preservación de todos los valores del citado Bien, limitándose a las intervenciones del tipo de Restauración Científica.

* Puente del Ferrocarril del Norte. Decreto 4/2003, de 14 de enero. Publicado en *Boletín Oficial del País Vasco* 23/01/2003).

El Viaducto del ferrocarril del Norte está calificado como Bien Cultural con la categoría de monumento (Decreto de calificación 4/2003, de 14 de enero, *Boletín Oficial del País Vasco* de 23 de enero de 2003). El Viaducto tiene su protección específica en el régimen de protección incorporado en el Decreto de calificación, donde se establece la delimitación del Bien, la descripción del mismo y el régimen de protección.

* Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación estricta.

Caserío Berroeta. Inventariado. Publicado en *Boletín Oficial del País Vasco* 18/04/2000.

Casa Consistorial.

Caserío Lizarralde.

Caserío Arandi Zahar.

Aceros Treo, SA.

Edificio de oficinas.

Nave de producción primitiva.

Instalaciones mineras del coto Aizpea y Mutiloa.

Iglesia de San Andrés.

Instalaciones de la subestación eléctrica.

Antiguas escuelas.

* Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación media.

Casa Zumarralde s/n.

Casa San Andrés 12 Bis.

Casa San Andrés 25.

Zelaeta baserria.
 Sagastiberri baserria.
 Arostegi baserria.
 Urbeltz pilotalekua.
 Beasainera doan errepedeko etxeak.
 Lapatza errota.
 Iraegi Goikoa eta Iraegi Behekoa errotak.
 Produkzio nabearen lehenengo handitzea. Aceros Treo S.A.

* Oinarrizko kontserbazio maila baten mendean dauden elementu arkitektonikoak.

Etxebizitza etxea (Zumalakarregi plaza, 1. zk.).
 Etxebizitza etxea (Zumalakarregi plaza, 10. zk.).
 Etxebizitza etxea (San Andres kalea, 25. zk.).
 Butron etxearen armarría (Alegi auzoa).
 Antzinako Berkaldegi baserriaren ateburua.
 Aizalde baserria.
 Etxeberri-Garakoa baserria.
 Udabarro Goikoa baserria.
 Arizmendi baserria.
 Mekola Baserria.
 Sosoaga (Sarauzuaga) Baserria.
 Aritzabal (Areizabal) Baserria.
 Udabarro Azpikoa (Udaberro) Baserria.

Barruan ezaugarri adierazgarriren bat duen elementuren bat (esaterako, zurezko egiturak, barruko zatiketak) duten eraikinetan kontserbazio araubide ertainari dagozkion babes neurria hartzea gomendatzen da.

2.4. *Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak igorritako 1997ko irailaren 11ko Ebazpenak eragindako eremu eta elementuak.*

- «A» mailako interes arkeologikoa.
- * Aizalde baserria.
- * Etxeberri-Garakoa baserria.
- * San Fausto ermita (gaur baserria).
- * Udabarro Goikoa baserria.
- * Arizmendi baserria.
- «B» mailako interes arkeologikoa.
- * San Andres Eliza.

3. HIRIGINTZA ARAUAK

KATALOGATUKO HIRIGINTZA ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

3.1. *Katalogatutako elementuak babesteko araubidearen formulazioa.*

Indarrean dagoen hirigintza legedian xedatutakoaren arabera, Katalogo honen helburua, batetik, Ormaiztegiko udalerriaren dauden eraikinak eta ondasun eta elementu naturalak zerrendatzea da. Izan ere, ondasun eta elementu horiek, kultura, historia, ekologia edo natura aldetik, zientzia aldetik eta abar duten interesa dela-eta, zaindu egin behar dira eta esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileetatik babestu.

Caserío Zelaeta.
 Caserío Sagastiberri.
 Caserío Arostegi.
 Frontón Urbeltz.
 Casas en la carretera a Beasain.
 Molino Lapatza.
 Molino Iraegi Goikoa e Iraegi Behekoa.
 — Primera ampliación de la Nave de producción. Aceros Treo S.A.

* Elementos arquitectónicos sujetos a un nivel de conservación básico.

Casa de viviendas (plaza Zumalakarregi n.º 1).
 Casa de viviendas (plaza de Zumalakarregi n.º 10).
 Casa de viviendas (San Andrés kalea n.º 25).
 Escudo de la Casa Butrón (B.º de Alegi).
 Dintel del antiguo caserío Berjaldegi.
 Caserío Aizalde.
 Caserío Etxeberri Garakoa.
 Caserío Udabarro Goikoa.
 Caserío Arizmendi.
 Mekola Baserria.
 Sosoaga (Sarauzuaga) Baserria.
 Aritzabal (Areizabal) Baserria.
 Udabarro Azpikoa (Udaberro) Baserria.

Se recomienda que en aquellos edificios que posean algún elemento interior de características señalables, tales como estructuras de madera, divisiones interiores etc se adopten las medidas de protección correspondientes al régimen de conservación medio.

2.4. *Ambitos y elementos afectados por la Resolución de 11 de setiembre de 1997, emitida por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.*

- Presunción arqueológica clase «A».
- * Caserío Aizalde.
- * Caserío Etxeberri-Garakoa.
- * Ermita de San Fausto (hoy caserío).
- * Caserío Udabarro Goikoa.
- * Caserío Arizmendi.
- Presunción arqueológica clase «B».
- * Iglesia de San Andres.

3. NORMAS URBANISTICAS

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO

3.1. *Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.*

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el presente Catálogo tiene, por un lado, como fin, la determinación de la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Ormaiztegi, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, etc. deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Zerrenda hau dokumentu honetan bertan jasotako katalogatutako elementuen zerrendan aipatutako ondasun eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiek guztiak dokumentu honetan bertan eta gai honetan indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan ezarritako babes araubidearen mende daude.

3.2. Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko araubide orokorra.

— Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezingo da esku-hartze suntsizaile edo degradatzaile burutu, helburu gisa baliorik gabeko eranskinak edo haien izaera balio gabetzen dutenak kentzea dutenen kalterako izan gabe.

— Dagokion udal baimena eskatu aurretik, eragindako jabe edo sustatzaileak Udalaren aurrean ezarritako zaintza helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruzko kontsulta egin ahal izango du, baita eraikuntza eta bere elementuak zaintzeko betebeharren gauzatze zehatzari buruzkoa ere.

Helburu horrekin, Udalari burutu beharreko obraren oinarriko alderdiak behar adinako zehaztasunarekin definitzen dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio.

Aipatu kontsultaren aurrean Udalak duen jarrerak ez du baztertuko dagokion lizentziari buruzko ebazpenean, agian, baldintza gehigarriak zehaztea.

Edozein kasutan, jabe edo sustatzaileak lizentzia eskaera zuzenean egin ahal izango du, baina aurkeztutako proiektua benetan baliozkoa izateko, kasua balitz, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu beharko da eta baliteke baimendu dadin eskatzen den esku-hartzea ukatzea, ez delako igorri diren txosten teknikoetan ezarritako zaintza irizpideetara egokitzen.

— Kontsulta eta dagokion eraikuntza edo obra proiektua erakunde eskudunera –Eusko Jaurlaritza edo Gipuzkoako Foru Aldundia– igorriko dira, beti ere proiektatutako esku-hartzeek legez horien tutoretza eta esku-hartzearen mende dauden ondasunetan eragina dutenean.

— Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, edozein kasutan, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako zaintza baldintzak bete beharko dituzte.

— 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondarearen Legean ezarritako araubidearen mende dauden eraikinak edo hauen elementuren bat hondamen egoera dagoela aitortzeko bertako 36. artikuluan ezarritako araubidea eta prozedura berteko dira.

— Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kirol Sailaren 1997ko irailaren 11ko ebazpenak eragindako area eta elementuek bertan ezartzen den babes arkeologikoaren araubidea bete beharko dute.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el listado de elementos catalogados, incluido en este mismo documento.

Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo documento, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia.

3.2. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

— Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

— Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

— Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes -sea Gobierno Vasco o Diputación Foral de Gipuzkoa-, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

— Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

— la declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el 36 del mismo.

— Las áreas y los elementos afectados por la Resolución del Departamento de Cultura, Juventud Deportes del Gobierno Vasco de 11 de setiembre de 1997, quedarán sujetos, al régimen de protección arqueológica que se establezca en la misma.

II ERANSKINA

Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorriaren buztuzko adierazpena, ingurumen eragina batera ebaluatzeko prozedura arautzen duen 2003ko uztailearen 22ko 183/03 Dekretuaren 23. Artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako.

Ormaiztegiko Hiri Antolaketako Plan Orokorriaren xede estrategikoa da udalerrira plangintza orokorreko tresna batez hornitzea, Goierriko area funtzionalaren barruan, eta lurralde testuinguru horretan modu globalean eta sektorialean proposatzen diren jarraibideekin bat etorrira, egungo egoera sozial, ekonomiko eta kulturei egokitutakoa eta baita indarrean dagoen legeriari ere, datozen zortzi urtetarako (2010-2018).

Hiri Antolaketako Plan Orokorriak irizpide nagusi gisa hartzen du bateragarri izatea etxebizitzaren, jarduera ekonomikoaren, espazio libren eta ekipamenduen garapen beharrak garapen iraunkorreko proposamenekin. Hala, baliabideen erabilera arrazionalizatzearen, hondatutako elementuen erregulazioaren eta ingurumen eta paisaia balioak errespetatzearen eta bultzatzearen alde egiten du.

Hiri Antolaketako Plan Orokorriaren ingurumen arloa izapidetzerakoan kontuan hartu da, bai 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legea (zenbait plan eta programek ingurumenean duten eragina ebaluatzekoa), bai eta 2003ko uztailearen 22ko 183/2003 Dekretua (ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren prozedura arautzekoa).

Hortaz, planak ingurumen iraunkortasuneko txostena dauka, planaren xede estrategikoa eta aztertutako aukerak azaltzen dituen, beste plan eta programa batzuekin dituen elkarrekin aztertzeaz gain. Gainera, jasotzen du Ormaiztegiko udalerraren ingurumen azterketa, diagnostikoa eta balorazioa, eta aurreikus daitezkeen ingurumen eraginak identifikatu eta baloratzen ditu; horien artean azpimarratzen ditu nekazaritza produktibitatea galtzea, aurreikusitako etxebizitzak egitearen ondorioz. Eragin hori larrizat jotzen du. Ingurumen iraunkortasuneko txostena osatzen da planaren aplikazioaren ondorioen ingurumen zaintzako programa batekin eta laborpen dokumentu batekin.

Hiri Antolaketako Plan Orokorreko hirigintzako dokumentuak nahiz ingurumen iraunkortasuneko txostenek beren baitan hartu dituzte ingurumen organoak aurretikostenean aurretikostenean eta ingurumen eraginaren behin betiko txostenean jasotako irizpideak eta eskatutako edukiak. Horien artean zeuden, batetik, zarataren azterlan bat egitea, jakiteko etxebizitzak egiteko proposatutako kokalekuek zarataren kalitate xedeak betetzen ote dituzten eta, bestetik, zehaztasun gehiago ematea proposatutako neurri zuzentzaile eta konpentsatzaile batzuei, alor eta inguru natural batzuen ingurumena lehengoratzeari eta birlandaketari dagokionez, nekazaritza baliabideen gaineko eraginei dagokionez, eta abar. Halaber, ingurumenaren aldetik sakon aztertu behar da Apazelai 5. alorreko hirigintzako garapen proposamena, kokalekuak ingurumenari loturiko arazoak dituelako bertan etxebizitzak egiteko.

ANEXO II

Declaración ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegui en cumplimiento de lo previsto en el artículo 23 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental

El objetivo estratégico del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ormaiztegui es el de dotar al municipio, dentro del área funcional de Goierri y, de acuerdo a las directrices que global y sectorialmente se plantean en ese contexto territorial, de un instrumento de planeamiento general adaptado a las actuales circunstancias sociales, económicas, y culturales y a la legislación vigente para el horizonte previsto de ocho años (2010-2018).

El PGOU asume como criterio general la conjugación de las necesidades de desarrollos residenciales, de actividades económicas, de espacios libres y de equipamientos con propuestas de desarrollo sostenible. En este sentido, apuesta por la racionalización del uso de recursos, la regularización de los elementos deteriorados y el respeto y potenciación de los valores ambientales y paisajísticos existentes.

La tramitación ambiental del PGOU se ha ajustado a lo que establecen, tanto la Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente, como el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El Plan cuenta, por tanto, con un informe de sostenibilidad ambiental que describe los objetivos estratégicos del plan y las alternativas estudiadas y analiza las interacciones del plan con otros planes y programas. Contiene, asimismo, un análisis, diagnóstico y valoración ambiental del término municipal de Ormaiztegui e identifica y valora los impactos ambientales pre-visibility, entre los que destaca la pérdida de productividad agraria a causa de los desarrollos residenciales previstos, impacto que es calificado como severo. El informe de sostenibilidad ambiental se completa con un programa de vigilancia ambiental de los efectos de la aplicación del plan y un documento de síntesis.

Tanto los documentos urbanísticos del PGOU como el informe de sostenibilidad ambiental han ido asumiendo los criterios e incorporando los contenidos solicitados por el Órgano Ambiental en el informe preliminar y en el informe definitivo de impacto ambiental. Entre éstos, se encontraban la necesidad de realizar un estudio acústico para determinar si los emplazamientos propuestos para la ubicación de nuevas viviendas cumplen los objetivos de calidad acústica y la exigencia de dotar de una mayor definición a algunas de las medidas correctoras y compensatorias propuestas en relación con la restauración ambiental y revegetación de algunos sectores y ámbitos naturales, las afecciones sobre los recursos agrarios, etc. Asimismo, debe profundizarse en el análisis ambiental de la propuesta de desarrollo urbanístico del Sector 5 Apazelai, debido a condicionantes ambientales que presenta el emplazamiento para la ubicación de usos residenciales.