

*Laugarrena:* Plan Orokorrari buruzko ingurumenarekiko eraginaren behin betiko txostenean (2008ko azaroaren 6koan) ezarritako baldintza betetzea. Baldintza horren arabera, Plana behin betiko onartu ondoren, alde batetik, hura Eusko Jaurlaritzaren ingurumen organoari igorri egin behar zaio eta, bestetik, honako alderdi hauek zehazten eta/edo biltzen dituen dokumentua egin behar da:

— Planean ingurumenaren gaineko alderdiak zer modutan sartu diren.

— Planean honako gai hauei emaniko tratamendua: Ingurumen ebaluazioaren azterketa; kontsulten emaitzak; ingurumenarekiko eraginaren behin betiko txostena; prozesuan sortu ahal izan diren desadostasunak.

— Onartutako plana hautatzeko arrazoiak, aintzat hartutako alternatibekin alderatuta.

— Planaren ingurumenarekiko eraginei segimendua egiteko hartutako neurriak.

— Aurretik aipatutako gaien inguruko laburpen ez-teknoa.

*Bostgarrena:* Plana Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, Hirigintzako Planeamenduaren Administrazio Erregistroan jaso dezan.

*Seigarrena:* Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea behin betiko onarpen erabakiaren eduki osoa, Planaren hirigintza arauak eta lizentzien etetearen amaiera, adieraziz, era berean, Plan Orokorra Hirigintzako Planeamenduaren Administrazio Erregistroan jaso dela.

*Zazpigarrena:* Behin betiko onarpenaren erabakia egunkarietan argitaratzea.

*Zortzigarrena:* Dokumentua eta espediente administratiboa bidaltzea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordera.

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

Hirigintza Arautegiaren testua, Udaltzatzen 2009ko martxoaren 3ko behin betiko onespenean erabakira egokitua.

I ERANSKINA. Hirigintza Arau Orokorrak.

II ERANSKINA. Hirigintza Arau Partikularrak (Lehen zetia).

III ERANSKINA. Hirigintza Arau Partikularrak (Bigarren zetia).

Tolosa, 2009ko martxoaren 6a.—Alkatea. (2906)

#### AURRETIAZKO TITULUA

#### PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. *Aplikazio-esparrua.*

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Tolosako udalerrian aplikatzekoa izango da, indarrean jartzen denetik aurrera.

2. artikulua. *Indarraldi-baldintzak.*

1. Oro har, Plan Orokor honek eta bere proposamenek ordeztu eta indargabetu egiten dituzte, artikulua honetan zein

*Cuarto:* Proceder a la cumplimentación de la condición establecida en el informe definitivo de impacto ambiental del Plan General (emitido con fecha 6 de noviembre de 2008), conforme al cual, tras la aprobación definitiva del Plan se ha de proceder, por un lado, a su remisión al órgano ambiental del Gobierno Vasco, y, por otro, a la elaboración de un documento que determine y/o contenga:

— La manera en la que se han integrado en el Plan los aspectos ambientales.

— El tratamiento en el Plan de: El estudio de evaluación ambiental del mismo; los resultados de las consultas; el citado informe definitivo de impacto ambiental; las posibles discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

— Las razones de la elección del plan aprobado, en relación con las alternativas consideradas.

— Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos ambientales del Plan.

— Un resumen no técnico referido a las cuestiones anteriores.

*Quinto:* Remitir el Plan a la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

*Sexto:* Publicar en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva, las normas urbanísticas del Plan y el levantamiento de la suspensión de licencias, con indicación de haberse producido el depósito del Plan General en el Registro Administrativo de Planeamiento Urbanístico.

*Séptimo:* Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en la prensa diaria.

*Octavo:* Remitir el documento y el expediente administrativo correspondiente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

*Recursos:* 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.

Texto de la Normativa Urbanística ajustada al acuerdo de Aprobación Definitiva del Pleno Municipal de 3 de marzo de 2009.

ANEXO I. Normas Urbanísticas Generales.

ANEXO II. Normas Urbanísticas Particulaes (Parte Primera).

ANEXO III. Normas Urbanísticas Particulaes (Parte Segunda).

Tolosa, a 6 de marzo de 2009.—El Alcalde. (2906)

#### TITULO PRELIMINAR

#### DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL

*Artículo 1. Ámbito de aplicación.*

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

*Artículo 2. Condiciones de vigencia.*

1. Con carácter general, este Plan General y sus propuestas sustituyen y derogan, en las condiciones expuestas tanto en

dokumentu honen lehen eta bigarren xedapen iragankorretan azaldutako baldintzetan, Gipuzkoako Foru Aldundiaren 1989ko otsailaren 28ko ebazpenaren bidez hainbat baldintzarekin behin betiko onartu ziren Tolosako Plangintzako Arau Subsidiarioak eta horietan bildutako zehaztapenak, geroztik behin betiko onartu diren horien aldaketak barne.

Horri dagokionez, xedapen iragankor horietan azaldutakoekin bat etorritik, 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan bildutako aurreikuspenak eta horien aldaketak, Plan Orokor honek finkatzen dituenak, berari gehitutako eta/edo berezko aurreikuspenak joko dira ondorio guztietarako.

2. Era berean, artikulua honetan zein dokumentu honen lehen eta bigarren xedapen iragankorretan azaldutako baldintzetan, indargabetu egiten dira adierazitako Arau Subsidiarioak garatzeko sustatu eta onartu diren plan bereziak, plan partzialak eta xehetasun-azterlanak, baita horietan guztietan bildutako aurreikuspenak ere, Plan Orokor honetan planteatutakoekin kontraesana dakarten eta/edo bateraezinak diren heinean.

3. Salbuespen gisa, adierazitako indargabetze horretatik kanpo geratzen dira aurreko 2. idatz zatian aipatu diren hirigintza-dokumentuak eta horietan bildutako zehaztapenak, baldin eta Plan Orokor honen «2.2. Hirigintza Esparruetako Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretan osorik edo zati batean finkatzen badira.

Finkatze horrek kasu bakoitzean adierazten den irismena izango du. Hortaz, oro har, aurreikusitako salbuespen eta berregokitzeak gorabehera, adierazitako plan berezi eta partzialak eta xehetasun-azterlanetan ezarritako aurreikuspenak finkatutzat joko dira, horietan azaldutako terminoetan, are plan orokor honetan ezarritakoekin bat ez badatoz ere, baldin eta honen edukitik haiek aldatzeko asmo izendatua ondorioztatzen ez bada.

4. Plan Orokor honen zehaztapen jakin batzuen baliogabetasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du gainerakoen balioan eraginik izango, betiere horien arteko elkarreaginaren edo mendetasunaren ondorioz, horietakoren bat aplikaezina ez bada.

5. Gaztelaniaz eta euskaraz idatzitako Plan Orokor honen aurreikuspenen artean kontraesanik hautemanez gero, gaztelaniaz idatzitakoak hartuko dira aintzakotzat, zeren euskaraz idatzitako bertsioa gaztelaniaz idatzitakoaren itzulpena baita.

*3. artikulua. Plan Orokorren dokumentuak eta horien irispide arauemailea.*

1. Plan Orokor honek honako dokumentuak ditu:

- «1. Memoria» dokumentua.
- «2. Hirigintza-arauak» dokumentua.
- «3. Katalogoa» dokumentua.
- «4. Azterlan ekonomikoa» dokumentua.
- «5. Planoak» dokumentua.

2. «1. Memoria» dokumentuak honako bi atal berezi hauek ditu:

- «1.1. Hirigintza-antolamenduaren eta hori gauzatzearen justifikazio-memoria».
- «1.2. Ingurumen-ebaluazioaren justifikazio-memoria».

3. «2. Hirigintza Arauak» dokumentuak honako bi atal berezi hauek ditu:

este artículo como en las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda de este Documento, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa aprobadas definitivamente, con diversas condiciones, mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 28 de febrero de 1989, y a las determinaciones contenidas en ellas, incluidas las modificaciones de las mismas aprobadas definitivamente con posterioridad.

A ese respecto, en consonancia con lo expuesto en las citadas Disposiciones Transitorias, las previsiones contenidas en las referidas Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989, incluidas sus modificaciones, que este Plan General consolida se considerarán a todos los efectos incorporadas a éste y/o propias del mismo.

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

3. Excepcionalmente, se excluyen de la citada derogación los documentos urbanísticos mencionados en el anterior apartado 2, y las determinaciones contenidas en los mismos, que, bien en su totalidad bien parcialmente, se consolidan en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos incluidas en el Documento «2.2 Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos» de este Plan General.

Dicha consolidación tendrá el alcance indicado cada caso. Así, con carácter general, con las excepciones y reajustes previstos, en su caso, en este Plan, se entenderán consolidadas las previsiones establecidas en los citados planes especiales, parciales y estudios de detalle, en los términos expuestos en ellos, incluso en el supuesto de no ser acordes con las establecidas en este Plan, salvo que del contenido de éste se derive una expresa intención de modificarlas.

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

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

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

1. Este Plan General contiene los siguientes documentos:

- Documento «1. Memoria».
- Documento «2. Normas Urbanísticas».
- Documento «3. Catálogo».
- Documento «4. Estudio Económico».
- Documento «5. Planos».

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

- «1.1 Memoria justificativa de la ordenación urbanística y de su ejecución».
- «1.2 Memoria justificativa de la evaluación ambiental».

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

- «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak».
- «2.2. Hirigintza Esparruetako (HE) eta Esparru Naturaletako (EN) Arau Partikularrak».

4. «5. Planoak» dokumentuak honako zazpi atal bereizi hauek ditu:

- «5.1. Informazio-planoak».
- «5.2. Egitura-antolamenduaren planoak».
- «5.3. Antolamendu xehatuaren planoak».
- «5.4. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak».
- «5.5. Hirigintza gauzatzeko planoak».
- «5.6. Katalogoa».
- «5.7. Antolamendu adierazgarriaren planoak».

5. Adiera hertsian, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin, izaera arauemailea dute «2. Hirigintza Arauak», «3. Katalogoa», «5.2. Egitura-antolamenduaren planoak», «5.3. Antolamendu xehatuaren planoak», «5.4. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak», «5.5. Hirigintza gauzatzeko planoak» eta «5.6. Katalogoa» dokumentuetan bildutako zehaztapenek.

Salbuespen horiek adierazitako «2. Hirigintza Arauak» dokumentuaren berariazko zehaztapenei dagozkie, dokumentu hau barne. Izan ere, bertan izendatuki adierazitako suposizioetan, izaera informatzaile eta orientatzaileagoa dute arauemailea baino.

6. Aurreko idatz zatian adierazitako dokumentuetan bildutako aurreikuspen arauemaileek, oro har, hurrengo artikuluan azaldutako izaera eta maila arauemailea dute.

7. «1. Memoria», «4. Azterlan Ekonomikoa», «5.1. Informazio-planoak» eta «5.7. Antolamendu adierazgarriaren planoak» dokumentuek eta horien edukiak izaera informatzailea dute eta, aldi berean, gainerako dokumentuetan bildutako proposamenak justifikatu eta interpretatzeko.

8. «5.2. Egitura-antolamenduaren planoak», «5.3. Antolamendu xehatuaren planoak», «5.5. Hirigintza gauzatzeko planoak» eta, hala badagokio, «5.4. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» dokumentuetan bildutako planoen izaera arauemailea horiek lantzeko erabili den informatika-euskarrira zein paperezko ediziora zabaltzen da.

9. Oro har, Plan Orokor honen dokumentu arauemaileen zehaztapenen artean planteatzen litezkeen desadostasunak indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera ebartzeko dira (horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan eta, hala badagokio, lege hori garatzeko sustatuko diren xedapenetan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira, besteak beste).

Horri dagokionez, plano arauemaile digitalizatuen gainean egiten diren interpretazioak eta neurketak horien paperezko edizioen gainean egin daitezkeenei nagusituko zaizkie.

Batez ere izaera grafikoa duten gaietan desadostasunik edo irizpide-desberdintasunik izanez gero, hala nola esparruak neurtzean (zona globalak; (azpi)zona xehatuak; lursailak; lurzoru motak eta kategoriak; hirigintza gauzatzeko edozein izaeratako esparruak; etab.), lerrokadurak eta sestak zehaztean eta antzekoetan, plano arauemaile digitalizatuen emaitzazko ondorioak Plan Orokorren gainerako dokumentuetatik ondorioztatzen direnei nagusituko zaizkie.

- «2.1. Normas Urbanísticas Generales».

- «2.2. Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU) y Naturales (AN)».

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

- «5.1 Planos de información».
- «5.2 Planos de ordenación estructural».
- «5.3 Planos de ordenación pormenorizada».
- «5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística».
- «5.5 Planos de ejecución urbanística».
- «5.6 Catálogo».
- «5.7 Planos de ordenación ilustrativa».

5. En sentido estricto, con las salvedades que se indican a continuación, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos «2. Normas Urbanísticas», «3. Catálogo», «5.2 Planos de ordenación estructural», «5.3 Planos de ordenación pormenorizada», «5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística», «5.5 Planos de ejecución urbanística» y «5.6 Catálogo».

Esas salvedades afectan a las específicas determinaciones del citado documento «2. Normas Urbanísticas», incluido este Documento que, en los supuestos expresamente indicados en él, tienen carácter más informativo y orientativo que normativo.

6. Las previsiones de carácter normativo incluidas en los documentos mencionados en el apartado anterior tienen, con carácter general, la naturaleza y el rango normativo expuestos en el siguiente artículo.

7. Los documentos «1. Memoria», «4. Estudio Económico», «5.1 Planos de información» y «5.7 Planos de ordenación ilustrativa», y el contenido de los mismos, tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.

8. El carácter normativo de los planos incluidos en los documentos «5.2 Planos de ordenación estructural», «5.3 Planos de ordenación pormenorizada», «5.5 Planos de ejecución urbanística» y, en su caso, «5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística», se extiende tanto al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su edición en papel.

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

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

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

10. Ondoren adierazten diren salbuespenekin, Plan Orokor honen eta bere proposamenen onarpena, hala hura hasieran, behin-behinean eta behin betiko onartzeko erabakietan (Tolosako Udalak erabaki zuen, 2007ko maiatzaren 8ko ebazpenaren bitartez, Plan Orokor honi hasierako onarpena ematea. Gero, 2008ko apirilaren 29ko eta uztailaren 29ko udal-ebazpenen bitartez, erakunde horrek berak erabaki zuen, besteak beste, plan horri behin-behineko onarpena ematea), nola behin-behinean onartu ondoren Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak (Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak 2009ko urtarrilaren 22an jaulki du Plan Orokor honi buruzko txostena) eta Eusko Jaurlaritzaren ingurumen-organoak (plan horren ingurumen-ebaluazioaren behin betiko txostena) (Plan Orokor honi buruzko ingurumen-ebaluazioaren behin betiko txostena 2008ko azaroaren 6an jaulki zuten) jaulkitako txostenetan ezarritako terminoetan egindakotzat joko da.

Bere aldetik, adierazitako salbuespenek ondoren adierazten diren kontuetan dute eragina eta era berean adierazten den irispidea dute:

— Oro har, Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txostenean jasotzen diren proposamen eta baldintza lotesleak Plan Orokor honi gehitutakotzat joko dira ondorio guztietarako.

Bere aldetik, txosten horretan bertan lotesletzat jotzen ez diren proposamen eta baldintzak ez zaizkio Plan Orokor honi gehituko, izendatuki bere gain hartzen dituen alderdietan eta irispidearekin ez bada behintzat.

— Oro har, ingurumen-ebaluazioaren behin betiko txostenen ezartzen diren proposamen eta baldintzak Plan Orokor honi gehitutakotzat joko dira, zehazki, planaren «1.2. Ingurumen-ebaluazioaren justifikazio-memoria» dokumentuan azaldutako terminoetan eta irispidearekin. Salbuespen gisa, ez dira Plan Orokorrari gehitutakotzat joko, dokumentu horretan bertan azaldutako arrazoiak kontuan harturik, aurreikuspenen arabera planari gehitzeak ez diren proposamenak eta baldintzak.

Plan Orokor honen eta bere proposamenen edukia arestian adierazitako irizpideetara egokitzen ez den kasu eta alderdi guztietan, proposamen horiek zuzenean ordeztuko dituzte irizpide horiek aplikatzearen ondoriozkoek.

#### 4. artikulua. Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.

1. Maila arauemailea eta eragin materiala kontuan harturik, eta salbuespenak salbuespen, Plan Orokor honetan bost zehaztapen mota hauek bereizten dira:

- Egitura-antolamenduaren zehaztapenak.
- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako zehaztapenak.
- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko zehaztapenak.
- Bestelako zehaztapenak.

2. Zehaztapen horiek aldatu nahi badira, beren maila arauemaileak kasu bakoitzean eskatzen dituen prozedura-izapideak bete behar dira. Izapide horiek zehaztapenen izaeraren beraren eta Plan Orokor honetan ezartzen den sistematizazioaren ondorio dira.

3. Egitura-antolamenduaren berezko maila dute honakoetan bildutako zehaztapenek:

10. Con las salvedades que se exponen a continuación, la aprobación de este Plan General y de sus propuestas se entenderá efectuada en los términos establecidos tanto en los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva del mismo (El Ayuntamiento de Tolosa acordó aprobar inicialmente este Plan General mediante resolución de 8 de mayo de 2007. Más tarde, mediante resoluciones municipales de 29 de abril y 29 de julio de 2008, esa misma entidad acordó, entre otros extremos, aprobar provisionalmente dicho Plan), como en los informes emitidos con posterioridad a dicha aprobación provisional por la Comisión de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco referido a este Plan General ha sido emitido con fecha 22 de enero de 2009) y por el órgano ambiental del Gobierno Vasco (informe definitivo de evaluación ambiental de dicho Plan) (El informe definitivo de evaluación ambiental referido a este Plan General ha sido emitido con fecha 6 de noviembre de 2008).

Por su parte, las indicadas salvedades inciden en las cuestiones que se mencionan a continuación, y tienen el alcance que asimismo se indica:

— Con carácter general, las propuestas y condiciones de carácter vinculante incluidas en el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio se entenderán a todos los efectos incorporadas a este Plan General.

Por su parte, las propuestas y condiciones no vinculantes de ese mismo informe no se entenderán incorporadas a este Plan General, salvo en los extremos y con alcance expresamente asumidos por el mismo.

— Con carácter general, las propuestas y condiciones establecidas en el informe definitivo de evaluación ambiental se entenderán incorporadas a este Plan General en los términos y con el alcance expuestos, en concreto, en el documento «1.2 Memoria Justificativa de la Evaluación Ambiental» de dicho Plan. Excepcionalmente, no se entenderán incorporadas al Plan General las propuestas y condiciones de ese informe que, en atención a las razones expuestas en ese mismo documento, no se prevea incorporar al Plan.

En todos aquellos supuestos y extremos en los que el contenido de este Plan General y de sus propuestas no se adecue a los criterios anteriores, dichas propuestas se entenderán directamente sustituidas por las resultantes de la aplicación de esos criterios.

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

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

- Determinaciones de ordenación estructural.
- Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- Determinaciones superpuestas a la ordenación urbanística.
- Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.
- Otras determinaciones.

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

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

— «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentu honetan bildutakoek, bertan adierazitakoaren arabera beste maila eta izaeraren bat (arauemailea zein orientatzailea) dutenek izan ezik.

— «2.2. Hirigintza Esparruetako (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «III. Egiturazko Hirigintza Erregimena» epigrafean bildutakoek.

— «5.2. Egitura-antolamenduaren planoak» dokumentuko planoek.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantziara egokitzen direnen kasuan izan ezik, zehaztapen horiek aldatu edo osatu ahal izateko plangintza orokorraren maila duen espediente bat formulatu beharko da.

4. Antolamendu xehatuaren berezko maila dute honakotan bildutako zehaztapenek:

— «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentu honetan bildutakoak, bertan izendatuki adierazitako kasu eta terminoetan.

— «2.2. Hirigintza Esparruetako (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «IV. Hirigintza Erregimen Xehatua» epigrafean bildutakoek.

— «5.3. Antolamendu xehatuaren planoak» dokumentuko planoek.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantziara egokitzen direnen kasuan izan ezik, zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren maila duen espediente bat (plan berezia edo plan partziala) edo xehetasun-azterlan bat formulatu ahal izango da. Haien esku-hartze eremua arautzen duten irizpideak, hots, indarrean dagoen legerian zein hiri-plangintzan bertan (Plan Orokor hau barne) ezarrita daudenak aintzat hartuko dira horretarako.

Era berean, zehaztapen horien aldaketari plangintza orokorraren maila duen espediente baten testuinguruan ekin ahal izango zaio, baina horrek ez du adierazitako zehaztapenen maila eta izaera xehatua aldaraziko, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla-eta maila bera aldatzea komenigarritzat jotzen ez bada behintzat.

5. Hirigintza-antolamendua gauzatzeko aurreikuspenen berezko izaera dute honakoetan bildutakoek:

— «2.2. Hirigintza Esparruetako (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «VII. Hirigintza gauzatzeko berariazko erregimena» epigrafean bildutakoek.

— «5.5. Hirigintza gauzatzeko planoak» dokumentuko planoek.

Aurreikuspen horien maila arauemailea indarrean dagoen legerian kasu bakoitzean ezarritakoa da, baita, legeria hori garatuz, hiri-plangintzan ezarritakoa ere, Plan Orokor hau barne dela.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantziara egokitzen direnen kasuan izan ezik, aurreikuspen horiek aldatzeko edo osatzeko indarrean dagoen legerian kasu bakoitzean eta xede horretarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

6. Aurrekoei gainjarritako zehaztapenak edo baldintzak honakoen ondoriozkoak dira:

— Behar bezala eta behin betiko onartutako lege-xedapenen, lurraldea antolatzeko tresnen, arloko proiektuen eta abarren ondoriozkoak. Horiek guztiak, beren izaera eta maila juri-

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

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

— Los planos del documento «5.2. Planos de ordenación estructural».

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

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

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

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

— Los planos del documento «5.3 Planos de ordenación pormenorizada».

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

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

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

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

— Los planos del documento «5.5 Planos de ejecución urbanística».

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

Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas previsiones se ajustará a los criterios establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.

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

— Bien de disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango

dikoa kontuan harturik, eta kasu bakoitzean ezarritako terminoetan, behar bezala aintzat hartu beharko dira hirigintza-antolamendua eta/edo hori gauzatzeko modua zehazterakoan.

Maila arauemailea, kasu bakoitzean, zehaztapen horien jatorri den xedapenean, tresnan edo proiektuan ezarritako izango da.

— Plan Orokor honen beraren proposamenen ondoriozkoak.

Maila arauemailea edo orientatzailea, kasu bakoitzean, Plan Orokor honetan ezarritakoa izango da.

Zehaztapen horiek, zehazki, honakoetan bildutakoak dira:

— «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentu honetan bildutakoak, bertan izendatuki adierazitako kasu eta terminoetan.

— «2. Hirigintza Arauak» dokumentuko «2.2. Hirigintza Esparruetako (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «V. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» epigrafeko aurreikuspenak.

— «5.4. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» dokumentuko planoak.

Zehaztapen horiek aldatzeko, kasu bakoitzean bai gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan, bai haiek biltzen dituzten tresna eta proiektuetan, bai Plan Orokor honetan bertan xedatutakoari jarraituko zaio.

7. Plan Orokor honetan jasota dauden eta jatorria beste lege-xedapen batzuetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta abarretan duten aurreikuspen idatziak zein grafikoak horien isla edo ilustraziotzat joko dira.

Hori dela-eta, beren edukia eta irismena zorrotz zehazteko, jatorri dituzten lege-xedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta abarretan kasu bakoitzean xedatutakoari jarraituko zaio.

Era berean, aurreikuspen horiekin zerikusia duen desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, beste xedapen edo tresna horietan kasu bakoitzean ezarritakoari jarraituko zaio.

8. Aurreko zehaztapenei berariazko beste zehaztapen batzuk gehitzen zaizkie, hala nola Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin zerikusia dutenak, indarrean dagoen legeriak zein dokumentu honek ezartzen dizkien maila eta izaera dutenak.

*5. artikulua. Urbanizatzeko eta eraikitze udal-ordenantzak.*

1. Plan Orokor hau garatzeko, eta indarrean dagoen hirigintzako legerian (Horri dagokionez, arreta berezia merezi du 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60., 75. eta 99. artikuluetan xedatutakoak) ezarritako arekin bat etorritik, dagozkion Urbanizatzeko eta eraikitze udal-ordenantzak idatzi eta onartuko dira, hiri-plangintzan definituta dagoen edo definitzekoa den eta berez hirigintza-antolamendua esandakoaren osagarriak diren hirigintzako eta eraikuntzako esku-hartzearen alderdiak arautzeko helburuarekin.

2. Bere edukia hirigintzako legeria horretan ezarritako irizpideetara egokituko da eta, adierazitako xedeekin eta hirigintza-antolamendua osatzeko eta gauzatzeko, izaera horretako dokumentu batek arautu ditzakeen alderdi guztien esku hartzeko parametroen zehaztapena azpimarratuko du. Zehazki, honako alderdi hauek arautuko ditu, besteak beste:

jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser objeto de la necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución.

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

— Bien de propuestas propias de este mismo Plan General.

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

Dichas determinaciones son, en concreto, las contenidas en:

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

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

— Los planos del documento «5.4 Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística».

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

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

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

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

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

*Artículo 5. Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.*

1. En desarrollo de este Plan General, y de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente (Merece una particular atención, a ese respecto, lo dispuesto en los artículos 60, 75 y 99 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), se procederá a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de urbanización y edificación, con la finalidad de regular extremos de la intervención urbanística y edificatoria complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida o a definir en el planeamiento urbanístico.

2. Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística, e incidirá en la determinación de los parámetros de intervención de todos aquellos extremos que, con los fines indicados y para la complementación y ejecución de la ordenación urbanística, puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza. En concreto, regularán, entre otras, cuestiones como las siguientes:

## A. Urbanizazioari dagokionez:

— Urbanizazioaren ezaugarriak eta kalitatea arautzen dituzten baldintzak, ingurumen-ikuspegietatik (urbanizazio mota; erabili beharreko materialak; energia, ura eta abar eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko neurriak), irisgarritasunaren arazoari erantzuteko ikuspegietatik eta abarretatik egokitzat jotzen direnak barne.

— Urbanizazio-obren gauzate materiala arautzen duten baldintzak, ingurumen-ikuspegietatik egokitzat jotzen direnak barne.

Obra horiek gauzatearen ondorio diren kalteak eta eragozpenak (zarata, hautsa, kutsadura, etab.) prebenitzeko eta minimizatzeko neurriak zehaztea da helburuetako bat.

— Poluzio akustikoa ezabatzeko eta/edo minimizatzeko baldintzak, besteak beste honako alderdi hauei dagokienez egokitzat jotzen direnak barne: Garraio motorizatuari zuzendutako galtzaden dimentsionamendua, kaleen guztizko sekzioaren testuinguruan; erabili beharreko zoladurak; ezarri beharreko landaredia eta horren ezaugarriak eta ezartzeko baldintzak; oztopo akustikoak; etab.

— Argi-poluzioa ezabatzeko eta/edo minimizatzeko baldintzak, besteak beste honako alderdi hauei dagokienez egokitzat jotzen direnak barne: Kanpoko argiak eraginkortasunez ezartzea eta erabiltzea; oinezkoen, ibilgailuen eta jabetzen segurtasuna; planteatutako argizatzearen helburuek eraginpean hartzen ez dituzten eremuetan argia bidegabe sar dadin saihestea; kontsumo txikiko sistemak erabiltzea; etab.

— Energia-eraginkortasunaren alorrean esku hartzeko baldintzak: Energia berriztagarriak sortzeko instalazioak, jatorria edozein dela ere (eguzkia, airea), eta energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak (instalazio fotovoltaikoak, termikoak, etab.) ezartzea; berokuntzarako auzo-instalazioak edo eguzki-eremuak, horien baldintzak eta ezaugarriak zehaztu ondoren, irispide materialari (klimatizazio-instalazioak, ur bero sanitarioaren hornidura, hiri-hondakinen bilteta, euri-urak eta ur grisak berriz erabiltzeko biltzea, araztea eta biltegitratzea, etab.) zein lurralde alorrekoari (auzoak, horien zati jakin batzuk, esparruak, azpiesparruak, etab.) lotutakoak barne.

— Hiri-zerbitzuei lotutako azpiegiturak eta instalazioak (elektrizitate-hornidura; telefonia; telekomunikazioak; gasa; hiri-hondakinak; etab.) materialki eta juridikoki gauzatzeko eta ezartzeko baldintzak, zerbitzuok egiteko erregimena, xede horretarako erabilitako euskarri materiala (kableak, tutuak, uhinak, zuntza, antenak, biltegiak, edukiontziak, etab.) eta ezarleku izango dituzten lur, eraikuntza, galeria, hodi biltzaile eta abarren titulartasuna edozein dela ere.

— Espazio publiko eta pribatuetan publizitate-elementuak ezartzeko baldintzak.

— Urbanizazioa hartzeko eta mantentzeko baldintzak.

— Interesgarritzat jotzen diren ordenantza horien berezko beste edozein kontu.

## B. Eraikuntzari dagokionez:

— Egokitzat jotzen diren hainbat baldintza: Biziegokitasuna, morfologia, eraikuntza-kalitatea, tratamendu estetikoak, segurtasuna, funtzionaltasuna, suteen prebentzioa, irisgarritasuna, etab.

— Energia eta ura eraginkortasunez erabiltzarekin eta aurreztearekin, hondakinen tratamenduarekin eta abarrekin zerikusia duten ingurumen alorreko baldintzak, eraikuntza bioklimatikoki egokiak sustatze aldera.

## A. En lo referente a la urbanización:

— Condiciones reguladoras de las características y calidad de la urbanización, incluidas las que se estimen adecuadas desde perspectivas medioambientales (tipo de urbanización; materiales a utilizar; medidas de eficiencia y ahorro en el uso de la energía, del agua, etc.) de respuesta a la problemática de la accesibilidad, etc.

— Condiciones reguladoras de la ejecución material de las obras de urbanización, incluidas las que desde perspectivas medioambientales se estimen adecuadas.

La determinación de las medidas de prevención y minimización de los perjuicios y molestias (ruido, polvo, contaminaciones, etc.) derivados de la ejecución de esas obras constituye uno de sus objetivos.

— Condiciones de eliminación y/o minimización de la contaminación acústica incluidas, entre otras, las que se estimen adecuadas en lo referente a las siguientes cuestiones: Dimensionamiento de las calzadas destinadas a transporte motorizado en el contexto de la sección total de las calles; pavimentos a utilizar; vegetación a implantar y características y condicionantes de implantación de la misma; barreras acústicas; etc.

— Condiciones de eliminación y/o minimización de la contaminación lumínica, incluidas, entre otras, las que se estimen adecuadas en lo referente a las siguientes cuestiones: Eficiencia en materia de implantación y utilización del alumbrado exterior; seguridad de peatones, vehículos y propiedades; evitar la intrusión lumínica en zonas no afectadas por los objetivos de la iluminación planteada; utilización de sistemas de bajo consumo; etc.

— Condiciones de intervención en materia de eficiencia energética: Implantación de instalaciones de creación de energías renovables, cualquiera que sea su origen (sol, aire), así como de eficiencia y ahorro energético (instalaciones fotovoltaicas, térmicas, etc.); ordenación de instalaciones de distrito para calefacción o campos solares, previa determinación de las condiciones y características de las mismas, incluidas las asociadas a su alcance material (instalaciones de climatización, abastecimiento de agua caliente sanitaria, recogida de residuos urbanos, recogida, depuración y almacenamiento para la reutilización de aguas pluviales y grises, etc.) como territorial (barrios, determinadas partes de los mismos, ámbitos, subámbitos, etc.).

— Condiciones de ejecución e implantación material y jurídica de las infraestructuras e instalaciones vinculadas a los servicios urbanos (suministro eléctrico; telefonía; telecomunicación; gas; residuos urbanos; etc.), cualquiera que sea el régimen de prestación de los mismos, el soporte material utilizado con ese fin (cables, tubos, ondas, fibra, antenas, depósitos, contenedores, etc.), y la titularidad de los terrenos, edificaciones, galerías, colectores, etc. en los que se implanten.

— Condiciones de implantación de elementos publicitarios en espacios públicos y privados.

— Condiciones de recepción y mantenimiento de la urbanización.

— Cualesquiera otras cuestiones propias de dichas ordenanzas que se estimen de interés.

## B. En lo referente a la edificación:

— Condiciones de habitabilidad, morfología, calidad constructiva, tratamiento estético, seguridad, funcionalidad, prevención de incendios, accesibilidad, etc. que se estimen adecuadas.

— Condiciones de carácter medioambiental relacionadas con la eficiencia y el ahorro en el uso de la energía y del agua, el tratamiento de los residuos, etc., en aras a la promoción de edificaciones bioclimáticamente adecuadas.

— Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako irizpideak betetzea arautzen duten baldintzak, kode tekniko horretan energiaren alorrean aurreikusitako instalazioak (eguzki-plakak) ezartzearekin zerikusia dutenak barne.

— Eraikuntza-obren gauzatze materiala arautzen duten baldintzak, egokitzat jotzen diren ingurumen alorrekoak barne.

Obra horiek gauzatzearen ondorio diren kalteak eta eragozpenak (zarata, hautsa, kutsadura, etab.) prebenitzeko eta minimizatzeko neurriak zehaztea da helburuetako bat.

— Hiri-zerbitzuen azpiegiturei lotutako instalazioak (telefonía, telekomunikazioak, gasa, hiri-hondakinak, etab.) hala eraikuntzetan nola horiei lotutako lursailetan ezartzeko baldintzak, xede horretarako erabiltzen den euskarri materiala (kableak, antenak, biltegiak, edukiontzia, etab.) edozein dela ere.

— Espazio pribatuetan publizitate-elementuak ezartzeko baldintzak.

— Interesgarritzat jotzen diren ordenantza horien berezko beste edozein kontu.

C. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko baldintza orokorrak eta berariazkoak, zarata prebenitzeko eta/edo kentzeko neurriak zehaztea barne. Testuinguru horretan, Eusko Jaurlaritzaren ingurumen-organoak Plan Orokor honen gainean jaulki duen ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostenean planteatutako proposamenak behar den bezala ebaluatu eta aintzat hartuko dira, ildo horretan egokitzat jotzen diren proposamenak adierazitako ordenantzei gehitzeko.

D. Erabilerak eta jarduerak hiri-plangintzan ezarritakoak garatuz ezartzeko baldintzak, honako gai hauek behar bezala kontuan hartuta:

— Ostalaritza-erabilerak ezartzea, hiriko esparru desberdinetan intentsitatea egoki arautuz, herritarren bizi-kalitatearentzat kalterik ez dakarten baldintzetan.

— Bizitegi-eraikuntzetako etxabe, behegain, estalkipe eta abarretan etxebizitza-erabilera baimentzea.

Gai honi dagokionez, honako alderdi hauek zehaztuko dira besteak beste:

\* Etxebizitza-erabilera baimentzeko esparru materiala, erabilera hori ezartzeko modukoak diren udalerriko zatiei zein eraikuntzako solairuei dagokienez.

\* Emaitzako etxebizitzaren erregimen juridikoa, bereziki etxebizitza babestuen edo sustapen libreko etxebizitzaren erregimenarekiko lotura barne.

Horri dagokionez, erregimen hori zehazteak erabilera horren xede diren eraikuntza-solairuei lotutako orubearen zatia hirigintza alorrean alde batera zein bestera kalifikatzea dakarrela ulertuko da.

\* Zuzkidura publikoen aurreikuspenaren eta/edo ordainketaren alorrean bete beharreko baldintzak, bereziki kontuan hartuz espazio libreak, komunikazio-sarea eta zerbitzu-azpiegiturak.

— Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

Adierazitako erabilerak ezartzeko erregimena hiri-plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritakoa da ondorio guztietarako, eta adierazitako ordenantzen eginkizuna erregimen hori garatzea eta erregimena egungo kasuistika askotarikoa kontuan

— Condiciones reguladoras de la cumplimentación de los criterios establecidos en el Código Técnico de Edificación, incluidos los relacionados con la implantación de las instalaciones previstas en el mismo en materia de energía (placas solares, ...), etc.

— Condiciones reguladoras de la ejecución material de las obras de edificación, incluidas las de carácter medioambiental que se estimen adecuadas.

La determinación de las medidas de prevención y minimización de los perjuicios y molestias (ruido, polvo, contaminaciones, etc.) derivados de la ejecución de esas obras constituye uno de sus objetivos.

— Condiciones de implantación de instalaciones vinculadas a infraestructuras de servicios urbanos (telefonía, telecomunicación, gas, residuos urbanos, etc.) tanto en las edificaciones como en las parcelas vinculadas a las mismas, cualquiera que sea el soporte material que se utilice con ese fin (cables, antenas, depósitos, contenedores, etc.).

— Condiciones de implantación de elementos publicitarios en espacios privados.

— Cualesquiera otras cuestiones propias de dichas ordenanzas que se estimen de interés.

C. Condiciones generales y específicas en materia de protección ambiental, paisajística y naturalística, incluida la determinación de medidas de prevención y/o eliminación del ruido, etc. En este contexto serán objeto de la debida evaluación y consideración las propuestas planteadas en el informe definitivo de impacto ambiental que, referido a este Plan General, ha sido emitido por el órgano ambiental del Gobierno Vasco, a los efectos de la incorporación a dichas Ordenanzas de las propuestas que a ese respecto se estimen adecuadas.

D. Condiciones de implantación de usos y actividades en desarrollo de las establecidas en el planeamiento urbanístico, con la debida atención a cuestiones como las siguientes:

— La implantación de usos de hostelería, con la adecuada regulación de su intensidad en los distintos ámbitos de la ciudad, en condiciones que no conlleven perjuicios para la calidad de vida de los ciudadanos.

— La autorización del uso de vivienda en plantas bajas, entresuelos, bajocubiertas, etc. de edificaciones residenciales.

En relación con esta cuestión, se determinarán, entre otros, extremos como los siguientes:

\* El ámbito material de autorización del uso de vivienda, tanto en lo referente a las partes del municipio como a las plantas de edificación en los que es susceptible de implantación el mismo.

\* El régimen jurídico de las viviendas resultantes, incluida en particular su vinculación al régimen propio de la vivienda protegida o de la vivienda de promoción libre.

Se entenderá a ese respecto que la determinación de ese régimen conlleva la calificación urbanística en uno u otro sentido de la parte del solar vinculada a las plantas de edificación objeto de ese uso.

\* Los requisitos a cumplir en materia de previsión y/o abono de dotaciones públicas, con particular atención a los espacios libres, a la red de comunicaciones y a las infraestructuras de servicios.

— Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a todos los efectos que el régimen de implantación de los citados usos es el establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y que la tarea de las citadas Ordenanzas será la de desarrollar dicho régimen, con-



harturik aplikatzeko irizpideak zehaztea izango da. Testuinguru horretan, adierazitako erabilera guztiak edo batzuk debekatzera irits daitezke, baldin eta kasu bakoitzean bidezkatat jotzen diren baldintzak betetzen ez badira.

E. Udal-lizentziak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatzea kontrolatzeko baldintzak.

F. Hirigintza-planen, urbanizatzeko eta gauzatze proiektuen (Urbanizatzeko Jardun Programak eta lursailak berriz zatitzeko proiektuak barne) eta eraikuntza-proiektuen edukia arautzen duten baldintzak.

Testuinguru horretan, interesgarritzat jotzen diren gainerakoekin batera, informatika-artxibo zorrotza zein dagokion Informazio Geografikoko Sistema (GIS) konfiguratzeko, sare telematikoa sartzeko edo beste edozein xedetarako, adierazitako plan eta proiektuen informatika-tratamendua arautuko duten baldintzak zehaztu beharko dira, bai horiek egiteko bai udalari entregatzeko ondorioetarako.

G. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak ezartzeko baldintza orokorrak eta espezifikoak, iraunkortasun-arraioengatik edota energia berriztagarriak erabiltzeagatik justifikatutakoak barne (eguzki-plaka gutxi-asko bakartuak edo intentsiboak; aerosorgailuak; etab.), horien euskarria (eraikuntza, lurra, etab.) eta eraginpean hartzen duten lurzoru mota dena dela ere.

H. Ordenantzetan arautzeko interesgarritzat jotzen den beste edozein gai arautzen duten baldintzak.

3. Osagarri gisa, elbarritasunak dituzten edo adinean aurreratuak diren pertsonak beren ohiko bizileku diren eta horretarako instalazio egokirik (igogailuak batik bat) ez duten eraikuntzetan kokatuta dauden etxebizitzetara sartzeari ahalbidetzeko eta sustatzeko neurri egokiak zehaztuko dituzte ordenantza horiek. Esku hartzeko honako irizpideak, besteak beste, hartuko dira aintzat neurri horiek zehaztean:

A. Problematika horrek eraginpean hartzen dituen eraikuntzak udalerrian lehendik daudenak eta finkatu direnak izango dira, bizitegi-erabilerara zuzenduta daudenak. Eraikuntza berriak (lehendik zeudenak ordeztearen emaitzak barne) ez dira horien artean egongo, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irisgarritasun-irizpideetara egokitu behar dira-eta.

B. Adierazitako eraikuntzetan xede horrekin ezartzeko eta gaitzeko proiektatzen diren instalazioak ez dira zenbatuko eraginpeko lursailean edo lursailtan aurreikusitako eta/edo baimendutako eraikigarritasuna zehazteko. Hala badagokio, kasu horietan ulertuko da baimendutako eraikigarritasuna Plan Orokor honen hurrenez hurrengo arau partikularretan aurreikusitakoa dela, adierazitako instalazioei loturikoarekin osatua.

Neurri hori xede dituen eraikuntzak mantentzen diren artean izango da aplikatzekoa, ez ordea, eraikuntzak ordeztzen badira eta/edo osotasunean birgaitzen badira (ordeztearen pareko birgaitzea). Izan ere, kasu horretan, indarrean dagoen plangintzan orokorrean (Plan Orokor hau barne) ezarrita dauden aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

C. Era berean, eta adierazitako xedearekin, ordenantza horrek honakoak aurreikusi ahal izango ditu lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan:

cretando los criterios de aplicación del mismo en atención a la variada casuística existente. En ese contexto, podrán incluso prohibir la implantación de todos o alguno de los citados usos, siempre que no se cumplan las condiciones que en cada caso se estimen oportunas.

E. Condiciones de solicitud, tramitación y control de la ejecución de las licencias municipales.

F. Condiciones reguladoras del contenido de los planes urbanísticos, proyectos de urbanización y ejecución, incluidos Programas de Actuación Urbanizadora y proyectos de reparación, y proyectos de edificación.

En ese contexto, junto a las restantes que se estimen de interés, y en aras a la configuración tanto de un archivo informático riguroso como del correspondiente Sistema de Información Geográfica (SIG), a su inclusión en la red telemática, o con cualesquiera otros fines, serán objeto de determinación las condiciones reguladoras del tratamiento informático de los referidos planes y proyectos, bien a los efectos de su elaboración, bien a los de su entrega al Ayuntamiento.

G. Condiciones generales y específicas de implantación de infraestructuras de servicios urbanos, incluidas las justificadas por razones de sostenibilidad, utilización de energías renovables (placas solares en condiciones más o menos aisladas o intensivas; elementos aerogeneradores; etc.), cualquiera que sea el soporte de las mismas (edificación, terreno, etc.), y la clase de suelo afectada.

H. Condiciones reguladoras de cualesquiera otras materias cuya regulación en las citadas Ordenanzas se estime de interés.

3. Complementariamente, dichas Ordenanzas determinarán las medidas adecuadas para posibilitar e incentivar el acceso de las personas que bien cuenten con minusvalías físicas bien sean de avanzada edad, a las viviendas que constituyen su domicilio habitual y estén ubicadas en edificaciones carentes de instalaciones adecuadas con ese fin (fundamentalmente ascensores). La determinación de esas medidas se adecuará a, entre otros, los siguientes criterios de intervención:

A. Se considerará que las edificaciones afectadas por dicha problemática son las preexistentes y consolidadas en el término municipal, destinadas a uso residencial, excluyendo de la misma las nuevas edificaciones (incluidas las resultantes de la sustitución de las preexistentes) en la medida en que éstas se han de adaptar a los criterios de accesibilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

B. Las instalaciones que se proyecten colocar y habilitar con el indicado fin en las citadas edificaciones no computarán a los efectos de la determinación de la edificabilidad prevista y/o autorizada en la parcela o parcelas afectadas; o, en su caso, se considerará que la edificabilidad autorizada en esos supuestos es la prevista en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, complementada con la vinculada a las citadas instalaciones.

Dicha medida será de aplicación en tanto en cuanto se mantengan las edificaciones objeto de la misma, y no así en caso de sustitución y/o rehabilitación integral equiparable a dicha sustitución, en cuyo caso serán de aplicación las previsiones establecidas con carácter general en el planeamiento vigente, incluido este Plan General.

C. De igual manera y con el indicado fin, dicha Ordenanza podrá prever en las referidas edificaciones preexistentes y consolidadas:

— Eskailera-kaxa, patio eta abarren dimentsionamendua arautzeko neurri orokor jakin batzuk elementu horiek beren funtzioa betetzen jarraituko dutela bermatzeko baldintza ego-kietan berregokitzea, baldin eta beharrezkoa dela eta justifikatu da goela irizten bazaio.

— Kasu bakoitzean eraginpeko eraikuntzaren lerrokadurak berregokitzea, baldin eta, behar bezala justifikatu ondoren, dagokion instalazioa egungo inguratzailaren kanpoaldean ezarri nahi bada.

— Lurzorua birkalifikatzeko aukera, planteatutako proposamenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuek bizitegi-lurzoru gisa kalifikatuta ez dauden lur-eremuetan eragina duten heinean. Gisa horretako birkalifikazioek zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuetan ere izan dezakete eragina.

Neurri horiek xede dituzten eraikuntzak mantentzen diren artean izango da aplikatzekoa, ez ordea, eraikuntzak ordeztzen badira eta/edo osotasunean birgaitzen badira (ordeztearen pareko birgaitzea). Izan ere, kasu horretan, indarrean dagoen plangintzan orokorrean (Plan Orokor hau barne) ezarrita dauden aurreikuspenak izango dira aplikatzekoak.

D. Desjabetze bidez esku hartzea aurreikusi eta arautuko da, adierazitako helburua lortzeko, eta horretarako eta gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenak garatzeko beharrezkotzat jotzen diren zehaztapenak ordenantzari gehituko zaizkio.

E. Aurreko aurreikuspenak ordenantzan zehazteak ez du esan nahi plangintza xehatuko espedienteak nahiz xehetasun-azterlanak formulatuko ez direnik, adierazitako xedea lortzeko beharrezkotzat jotzen direnean, batez ere arestian adierazitako berregokitzeek eraikuntzaren lerrokaduretan eta eraginpeko lurzoruen birkalifikazioan duten irispea kontuan hartuta.

4. Zehaztapenek ordenantzen berezko maila eta izaera izango dute. Izapidetzeko eta onartzeko, baita aldatzeko ere, indarrean dagoen legerian (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 99. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da) ordenantza horietarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

5. Dauden baldintzazailak eta kasu bakoitzean lortu nahi diren berariazko helburuak kontuan harturik, Urbanizatzeko eta eraikitzeako ordenantza guztiak bere baitan hartuko dituen dokumentu edo proiektu bakar bat edo dokumentu edo proiektu bereziak egitea eta izapidetzea erabaki ahal izango da.

#### 6. artikulua. Plan Orokorraren aldaketa.

##### 1. Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honen aldaketak indarrean dagoen legerian (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 103. eta 105. artikuluetan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira) horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Testuinguru horretan, aldaketek interes orokorreko arazoietan oinarritu beharko dute, eta haien edukia eta hedadura zehatz-mehatz deskribatu beharko da, eta aldaketak izendatuki justifikatu beharko dira. Horretarako, Plan Orokorraren aurreikuspenen gaineko eragina behar besteko zehaztasunez aztertuko da, biztanleei, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorrari eta tokikoari, espazio libreei, bide-sareari, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta erreformaren tamainak edota hedadurak beharrezko edota egoki giten badute.

— El reajuste de determinadas medidas generales reguladoras del dimensionamiento de las cajas de escaleras, patios, etc., en las condiciones adecuadas para garantizar que los mismos sigan desempeñando su función, siempre que se estime necesario y justificado.

— El reajuste de las alineaciones de la edificación afectada en cada caso, siempre que, previa la debida justificación, la instalación correspondiente se pretenda implantar en el exterior de la envolvente actual de la misma.

— Posibles recalificaciones de suelo en la medida en que los terrenos afectados por las propuestas planteadas incidan en terrenos que no estén calificados como residenciales. Ese tipo de recalificaciones podrán incluso incidir en terrenos destinados a dotaciones públicas.

Esas medidas serán de aplicación en tanto en cuanto se mantengan las edificaciones objeto de las mismas, y no así en caso de sustitución y/o rehabilitación integral equiparable a dicha sustitución, en cuyo caso serán de aplicación las previsiones establecidas con carácter general en el planeamiento vigente, incluido este Plan General.

D. Se preverá y regulará la intervención mediante expropiación a los efectos de la consecución del referido objetivo, incorporándose a la Ordenanza las determinaciones que para ello y en desarrollo de las previsiones establecidas en la legislación vigente en la materia, se estimen necesarias.

E. La determinación de las previsiones anteriores en la Ordenanza será efectuada sin perjuicio de la formulación bien de expedientes de planeamiento pormenorizado bien de estudios de detalle, en los supuestos en los que se estimen necesarios para la consecución del referido fin, en atención a, fundamentalmente, el alcance de los citados reajustes en las alineaciones de la edificación y en la recalificación de los suelos afectados.

4. Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas ordenanzas. Su tramitación y aprobación, incluida la modificación de las mismas, se adecuará a los criterios establecidos para las mismas en la legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 99 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

5. En atención a los condicionantes existentes y a los objetivos específicos perseguidos en cada caso, se podrá acordar la elaboración y tramitación bien de un único documento o proyecto en el que se incluya la totalidad de las citadas Ordenanzas de urbanización y edificación, bien de documentos o proyectos diferenciados.

#### Artículo 6. Modificación del Plan General.

##### 1. Justificación de las modificaciones.

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

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

Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuko dira, eta espedientean ezin izango dira barne hartu arrazoi horrekin lotzen ez diren plangintzaren aldaketak, edo egin-dako deskribapen eta justifikazioetan izendatuki aipatzen ez diren aldaketak.

## 2. Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.

A. Eraginpeko esparruaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau zati batean berraztertzeke edo aldatzeko proiektu orok indarrean dagoen legerian (Horri dagokionez, besteak beste aipatutako 105. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da) kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu.

B. Indarrean dagoen legerian aurreikusitako zuzkidurez gain (espazio libreak, etab.), eta eraginpeko zonako edo lursail-leko erabilera dena dela ere, eraikigarritasun-handitze hori aparkaleku- edo garaje-zuzkidura minimo gehigarriarekin osatuko da, hiri-plangintzan zein dokumentu honen 5. artikuluan adierazitako udal-ordenantzetan erabilera desberdinetarako ezarritako ratioarekin bat etorritz.

Zuzkidura gehigarri horretatik, gutxienez plazen %50 lursail pribatueta (eraikigarritasun-handitzeak zuzenean eraginpean hartzen dituenak nahiz ez) edo eraikigarritasun-handitzeak eraginpean hartzen duen eremuaren ingurune hurbilean dauden egoiliarrentzako garaje publikoetan kokatuko dira.

## 3. Plan Orokorra bategitea edo eguneratzea.

Plan Orokor honi hainbat aldaketa egiten bazaizkio, bere bategitearen eta/edo eguneratzearen ondorioetarako indarrean dagoen legerian (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 107. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da) ezarritakoari jarraituko zaio.

## 7. artikulua. Plan Orokorra berraztertzeke baldintzak.

1. Legez horretara behartzen duten arrazoiaren ondorioz –legezko aldaketak, lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea eta abar– edo egokitasunaren eta/edo premiaren ondorioz, eta Udaltzako Plan Orokorra berraztertzeke bideratzen dituen ekimenak edozein izanik ere, honako kasu hauetan osorik berraztertuko da:

A. Biztanleriaren aurreikuspenei eta horren hazkunde-indizeari buruzko aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Ebaluatu ondoren ondorio berera eraman dezaketen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, Tolosako biztanleria 24.000 biztanletik gorakoa denean aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da.

B. Planifikatutako etxebizitza berrien %70 eraikitzeke lizentziak eman direnean.

C. Lurren hirigintzako birkalifikazioari eta sailkapenari buruzko aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Ebaluatu ondoren ondorio berera eraman dezaketen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da lehendik urbanizaezin gisa sailkatuta zeuden eta hiri-eremuari (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarriak osatzen duten multzoa) gehitzen zaizkion lur berrien azalera Plan Orokor honen aurreikuspenen emaitzako eremu horren azalera baino %25 handiagoa denean.

D. Egoeraren analisia egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hiri-eboluzioaren estrategia eta lurzoru okupatze-ko funtsezko eran aldarazi dela edo aldaraztea bidezkoa dela ondorioztatzen denean.

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

## 2. Incremento de la edificabilidad urbanística.

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

B. Además de las dotaciones previstas en la legislación vigente (espacios libres, etc.), y con independencia del uso de la zona o parcela afectada, dicho incremento de edificabilidad será complementado con una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, acorde con la ratio establecida para los distintos usos bien en el planeamiento urbanístico bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este mismo documento.

De dicha dotación adicional, un mínimo del 50% de las plazas se situará bien en parcelas privadas, sean o no las afectadas directamente por el incremento de edificabilidad, bien en garajes públicos destinados a residentes situados en el entorno cercano al afectado por dicho incremento.

## 3. Refundición o actualización del Plan General.

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

## Artículo 7. Condiciones para la revisión del Plan General.

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

A. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a su índice de crecimiento. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación de pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones siempre que la población de Tolosa supere los 24.000 habitantes.

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

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

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

2. Bestalde, Plan Orokorra zati batean berraztertuko da edozein inguruabarren ondorioz udalerriko multzo homogeneo baten antolamendua zati batean berriz aztertzea komeni den kasuetan, baldin eta, alde batetik, bere baldintza eta ezaugarriak analisi eta tratamendu globala eta bateratua (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 102. artikuluko «2»). idatz zatian xedatutakoa kontuan hartu behar da) justifikatzen badute, eta bestetik, berraztertze horrek eraginpeko esparruaren berariazko egitura-antolamenduan eragina badu baina ez udalerrri osoarenean.

3. Osorik edo zati batean berraztertze erabakietako edozein hartzeko, alde aurretik kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparru eta gaitan dagoen egoera ebaluatuko da, beharrezkoak diren txostenak eginez. Osorik edo zati batean berraztertzea komeni den aztertuko da.

## LEHEN TITULUA

### LURZORUAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOKO ERREGIMENA

#### 1. KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK

8. artikulua. *Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.*

1. Hirigintza-erabileren oinarrizko sistematizazioa.

Sistematizazioaren ondorioetarako honako erabilerak bereizten dira:

- Bizitegi-erabilerak.
- Jarduera ekonomikoen erabilera.
- Landa-erabilerak.
- Komunikazio-erabilerak.
- Espazio libreen erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

2. Hirigintza-erabilerak zehaztea haien ezarpena arautzeko.

A. Erabilera globaleko zonetan zein erabilera xehatuko (azpi)zonetan ezartzea bideragarria ala bideraezina den zehazteko, honako erabilera-modalitate hauek bereizten dira:

— Erabilera bereizgarriak:

Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona bateko edo erabilera xehatuko (azpi)zona bateko erabilera bereizgarriak edo nagusiak, esparru horien izaera, xede funtzionala eta berezko eraikuntza-tipologiaren konfigurazioa kontuan hartuta.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Halakotzat jotzen dira erabilera bereizgarriez bestelako erabilerak, erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko (azpi)zona batean baimen daitezkeenak, erabilera haiekiko eta, azken batean, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan hartuta.

— Erabilera debekatuak:

Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko (azpi)zona batean baimendu ez diren eta baimendu ezin diren erabilerak, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.

2. Por su parte, se procederá a su revisión parcial en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el apartado «2» del artículo 102 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006), y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

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

## TITULO PRIMERO

### RÉGIMEN DE CALIFICACION URBANÍSTICA DEL SUELO

#### CAPITULO 1. USOS URBANISTICOS

Artículo 8. *Sistematización general de los usos urbanísticos.*

1. Sistematización básica de los usos urbanísticos.

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

- Usos residenciales.
- Uso de actividades económicas.
- Usos rurales.
- Usos de comunicaciones.
- Usos de espacios libres.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos de infraestructuras de servicios.

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

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

— Usos característicos:

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

— Usos compatibles o admisibles:

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

— Usos prohibidos.

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

B. Beste erabilera bati parekatutako erabileratzat jotzen dira erreferentziako beste erabilera horren antzeko ezarpen-baldintzak eta ingurunearen gaineko eraginak dituzten erabilerak. Hori dela-eta, beste erabilera horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira (Erreferentziako beste batekin/batzuekin parekatutako erabileren adibideak: Etxebizitza baten titularraren langela profesionala etxebizitza-erabilerari dagokionez; ekipamendu komunitarioko erabilerak merkataritzea-erabilerari dagokionez; etab.).

Hain zuzen ere, erabilera parekatutzat jotzen dira hurrengo artikuluan izendatuki halakotzat identifikatzen direnak.

C. Beste erabilera batzuen (nagusiak) erabilera osagarritzat jotzen dira erabilera horiei lotutakoak, egiten dieten zerbitzua kontuan hartuta. Hori dela-eta, erabilera nagusiarekin funtzionalki integratuta ezartzen dira, lursail berean (Hortaz, erabilera globaleko zona batean edo azpizona xehatu jakin batean erabilera bat beste batzuen erabilera osagarri gisa baimen daitekeen arren, debekatuta egon daiteke erabilera autonomo gisa —esate baterako: Etxebizitza-erabilera ekipamenduzonetan—).

Era berean, erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri baten zein erabilera bateragarri baten berezko izaera eduki dezake.

D. Erabilera bat autonomotzat jotzen da loturarik gabe ezartzen denean (Hortaz, erabilera globaleko zona batean edo azpizona xehatu jakin batean erabilera bat beste batzuen erabilera osagarri gisa baimen daitekeen arren, debekatuta egon daiteke erabilera autonomo gisa —esate baterako: Etxebizitza-erabilera ekipamendu-zonetan—).

E. Erabilera bat zona edo (azpi)zona batean bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzeak bertan erabilera horren parekatu eta osagarri gisa definitzen diren erabilerak implizituki baimentzea ekarriko du, mota desberdinetakoa eta (azpi)zonetako erabilera-erregimena arautzean izendatuki kontraktorik adierazten ez bada.

F. Oro har, erabilera parekatuek eta osagarriek beste erabilera batzuk izango dituzte erreferentzia gisa, zona globalaren edo (azpi)zona xehatuaren erabilera-erregimena arautzearen testuinguruan erabilera bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzen direnak hain zuzen ere.

Dagokionean eta behar bezala justifikatuta bidezkotzat jotzen diren salbuespenak salbuespen, erabilera parekatuaren edo osagarriaren izaera ezin izango da izaera hori bera duten beste erabilera batzuetara hedatu.

G. Erabilera parekatuaren izaera hori Plan Orokor honetan izendatuki aurreikusitako suposizio espezifikotetan baino ezin izango da aplikatu zona globaletan eta lurzoru urbanizaezinen esparruetan, eta gainerako kasuetan ez da aplikatzerik baimenduko.

H. Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuek osatzen dituzten erabilera globaleko zonetan, arau hauetan ezarritako kalifikazio globaleko erregimenean berariaz aurkakorik adierazten ez bada, bateragarritzat edo onargarritzat joko dira, zirkunstantzia hori izendatuki adierazi beharrik gabe, hurrengo artikuluan araututako oinarritzko zerbitzuen erabilerak, baldin eta horiek ezartzea haien izaerarekin eta xede funtzionalarekin bateragarria bada.

Era berean, erabilera horiek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailetakoa zona globaletan ezarriko badira —modu autonomoan zein erabilera osagarri gisa—, hirigintza-erregimenearekiko egokitzapena eta/edo bateragarritasuna justifikatu beharko da aurretik, baita hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzeko irizpideekiko eta bertan indarrean dauden gainerako lege-xedapenekiko egokitzapena

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A su vez, su implantación, bien con carácter autónomo bien como usos auxiliares, en zonas globales integradas por terrenos clasificados como suelo no urbanizable se entenderá asociada a la previa y debida justificación tanto de su adecuación y/o compatibilidad con el régimen urbanístico de las mismas, con los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y con las restantes disposiciones legales

eta/edo bateragarritasuna ere. Nolanahi ere, zona horietan zein landa-ingurunean ezartzeko beharra ere justifikatu beharko da aurretik. Bereziki, oinarritzko zerbitzuen erabilera horien baimen orokorra ez da hedatuko ez babes bereziko landa-zonetara, ez ibai-ibilguetara eta horien babes-ertzetara, ez begiratu beharrezkoak diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzazailen mende dauden esparruetara. Kasu horietan, oinarritzko zerbitzuen erabilera horiek ezartzea bideragarria den ala ez zehazteko, dagokien ebaluazio espezifiko egin beharko da, indarrean dauden lege-xedapenen eta hirigintza-erregimenaren testuinguruan.

Halakotzat joko dira zona horrek beharrezkoak diren hiri-zerbitzuak eta indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrak izateko beharrezkoak diren azpiegitura-erabilerak eta zuzkidura-erabilerak.

Horien artean honakoak hartuko dira aintzat:

— Oinezkoen eta ibilgailuen (motorizatuak zein motorizatu gabeak) zirkulazioa.

— Aparkalekua.

— Espazio libreak.

— Ekipamendu komunitarioa.

— Zerbitzu-azpiegiturak.

3. Erabilera baimenduei (bereizgarriak eta bateragarriak) aplikatzekoak diren baldintzak.

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

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

Udal-zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, premia bereziak planteatzen dituzten instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da, baldin eta beren tamainaren edo ezaugarri funtzionalen ondorioz indarrean dagoen plangintzak ezarritako antolamendu xehatuaren esparruan egoki konpondu ezin badira. Horretarako, honakoak kontuan hartuko dira:

— Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.

— Aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak.

— Zamalanetarako espazio osagarrien antolaera.

— Instalazio horiek ezartzea eraginpeko esparrurako plangintzak definitu dituen antolamendu-baldintzekin nabarmen nahaslea edo bateraezina egiten duten bestelako kontuak.

Eta hori, adierazitako plangintzak instalazio horiek ezartzeko baimena generikoki baina izendatuki eman arren.

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

4. Aurreikusten ez diren erabilerak.

Hala artikulua honetan azaldutako sistematizazioa nola hurrengo artikuluan azaltzen den haren garapena definizio irekiztat eta ez-baztertzaileztat hartuko da.

vigentes en su caso en ellas, como de la necesidad de su implantación en tanto en esas zonas como en el medio rural. En particular, la citada autorización general de los citados usos de servicios básicos no se entenderá extendida ni a las zonas rurales de protección especial, ni a los cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos, ni a los ámbitos sujetos a condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que deban ser objeto de preservación. En estos casos, la viabilidad o no de implantar los citados usos de servicios básicos deberá ser objeto de la correspondiente evaluación específica, en el contexto de las disposiciones legales y del régimen urbanístico vigentes.

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

Entre ellos se consideran los siguientes:

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

— Aparcamiento.

— Espacios libres.

— Equipamiento comunitario.

— Infraestructuras de servicios.

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

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

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

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

— Las condiciones de los accesos rodados y peatonales.

— La dotación y características de los aparcamientos.

— La disposición de espacios complementarios para carga y descarga.

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

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

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

4. Usos no previstos.

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

Udalak testuinguru horretan izendatuki sartu gabeko erabilerak adierazitako beste erabileren hirigintza-eraginekiko analogiaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu.

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, zona edo (azpi)zona jakin batean, izendatuki baimenduta zein debekatuta ez dagoen erabilera bat ezartzea baimen edo debeka dezake.

Aurreko 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek sistemazio eta arautze hori berregokitu eta osatu ahal izango dute, betiere horrek hirigintza-erabilerak arautzeko erregimena argiago eta zehatzago azaltzen laguntzen badu.

#### 9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

##### 1. Bizitegi- edo etxebizitza-erabilera.

###### A. Etxebizitza-erabilera.

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

b) Era berean, oro har honakoak etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat joko dira:

— Ezkaratzak, trastelekuak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.

— Garaje-erabilera edo ibilgailuak gordetzekoa, kategoria guztietan.

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

— Etxebizitzak soilik erabiltzeko gas likidotuen biltegiak.

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

Edonola ere, erabilera osagarri horiek ezartzea baimentzeko edo debekatzeko ondorioetarako, hiri-plangintzan zein horren tresna osagarrietan berariaz ezarritakoari jarraituko zaio.

c) Etxebizitza-erabilerari parekatutako erabileratzat joko dira:

— 1. kategoriako industria-erabilera.

— Bulegoak eta langela profesionalak.

Kasu horietan guztietan, halako erabilera parekatutzat jotzeko honako bi baldintza hauek bete beharko dituzte: Hartzen dituen lokalak titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du; eta erabilera parekatu horietara zuzendutako azalera ezin izango du lokalaren azalerraren erdia gainditu, ezta 125 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria ere.

###### B. Bizitegi kolektiboko erabilera.

Bizitegi kolektiboko erabileratzat hartuko da familiak ez diren edozein motatako kolektibo-ostatu titulartasun pribatuko erregimenean eta laguntza-izaerarik gabe ostatu ematea, okupatutako lokal bakoitzeko 12 lagunetik gorako kopuruan.

Halakotzat hartzen dira zaharren egoitzak, unibertsitate-egoitzak, ikasle-egoitza nagusiak, aterpeak, komentuek, erlijioso-elkarteak eta horien antzeko baldintzak eta izaera dituzten bestelakoak.

Erabilera osagarritzat hartzen dira etxebizitza-erabilerari dagokionez halakotzat jotzen direnak.

Halaber, 1. kategoriako industria-erabilerak eta bulego eta langela profesionaletako erabilerak erabilera parekatutzat joko

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

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

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 podrán reajustar y complementar dichas sistematización y regulación, siempre que la misma contribuya a una más clara y precisa exposición del régimen de regulación de los usos urbanísticos.

#### Artículo 9. Contenido de los usos urbanísticos.

##### 1. Uso residencial o de vivienda.

###### A. Uso de vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

— Los usos industriales de 1.ª categoría.

— Las oficinas y los despachos profesionales.

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

###### B. Uso de residencial colectiva.

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

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

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

A su vez, los usos industriales de 1.ª categoría y los de oficinas y despachos profesionales, estos últimos ejercidos exclu-

dira –azken horiek egoitzako langileek soilik egindakoak direnean–.

Bere izaera kontuan harturik, ekipamendu pribatuko erabileratzat ere hartu ahal izango da.

## 2. Jarduera ekonomikoen erabilerak.

### 2.1. Industria-erabilerak.

#### A. Honako jarduerak hartuko dira industria-erabileratzat:

— Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.

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

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

— Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konponatzeko lantegiak.

— Zerbitzuguneak, erregeiz hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.

— Mota orotako erregeien gordelekuak eta biltegiak, salmentara zuzentzen direnak.

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

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

— Nekazaritza-industriak; halakotzat hartuko dira:

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

\* Izaera horretako ustiapenei lotzen zaizkien nekazaritza-industriak eta basogintzakoak, beraiekin lotutako produktuen lehen transformazioa helburu dutenak, produkzio-prozesuan ekonomia nabarmenengatik justifikatzen denean eta mendetasun hori ziurtatzen denean.

— Zerbitzu publikoko industriak, hala nola errausketalabeak eta, hala badagokio, beilatokiak, betiere azken kasu horretan eta haren ezaugarriei erreparatuta, laguntza arloko hiru-garren sektoreko erabileratzat zein izaera bereko ekipamenduko erabileratzat jo ezin badira edota jo behar ez badira.

— Baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko eta ustiatzeko jarduerak (energia elektrikoaren sortzea eta hornitzea, bai energia berriztagarriak erabiliz, bai beste teknika batzuen bidez, energia eraginkortasunez erabiltzea eta aurreztea dakartenak barne –plaka fotovoltaikoak etab.–; erregeiak sortzea, ustiatzea, hornitzea, etab.; hondakinak administratzea, kudeatzea, etab.; etab.) eta zerbitzu horiekin lotutako instalazioak ezartzekoak, baldin eta industria-izaerako jarduera ekonomikotzat hartzea justifikatzen duten baldintzetan garatzen badira.

sivamente por el personal de la residencia, tienen la condición de usos asimilados.

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

## 2. Usos de actividades económicas.

### 2.1. Usos industriales.

#### A. Se consideran como tales las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

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

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

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

— Las industrias agrarias, entendiéndose por tales:

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

\* Las industrias agrarias y forestales vinculadas a explotaciones de esa naturaleza que tienen como fin la primera transformación de los productos asociados a las mismas en aquellos casos en que se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y se garantice dicha dependencia con carácter predominante.

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

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



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

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

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

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

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

C. Industria-erabilerak hainbat kategoriatan sailkatzen dira, baimendutako bestelako erabileren jardunari edo inguru-neari eta ingurumenari oro har sorraraz diezaioketen ezerosota-sun, kaltegarritasun, osasungaiztasun edo arriskugarritasunaren arabera. Hona hemen kategorია horiek:

a) 1. kategoría:

Eragozpenik edo arriskurik sortzen ez duten industria-jarduerak hartzen ditu bere baitan. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 125 m<sup>2</sup>(e) baino txikiagoa izango da.

Kategoria honetako industria-erabilerak bizitegi-erabileren, hirugarren sektorekoen eta ekipamendu komunitarioko enparekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

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

b) 2. kategoría:

Oro har, industria-inguruneetan ez ezik, bizitegi-inguruneetan, hirugarren sektorekoetan edo ekipamendu komunitariokoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduerak dira, ez baitira arriskutsuak, ez baitute sortzen erabilera mugakideentzat zuzendu ezinezko eragozpenik edo ezerosotasunik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga eta abar sortzea– eta, gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen baitituzte: Gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; instalatutako potentzia-dentsitatea 0,135 ZP/m<sup>2</sup>(e)-koa –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; eta 250 m<sup>2</sup> (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa erabiltzea.

Motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak kategoria honetan sartutakotzat joko dira. Ez, ordea, txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontze-koak.

Kategoria honetako industria-erabilerak merkataritz-erabileren parekatutzat joko dira, eta erabilera horietara nagusiki zuzenduko diren lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

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

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

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

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

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

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

a) Categoría 1.<sup>a</sup>:

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

Los usos industriales de esta categoría se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

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

b) Categoría 2.<sup>a</sup>:

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

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

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

## c) 3. kategoria:

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

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

— Tamaina txikiko edo ertaineko industria-jarduerak –eraikuntzak okupa dezakeen lursail-azalera 3.600 m<sup>2</sup>(lo)-tik beherakoa eta, salbuespenak salbuespen, 5.000 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako sabai-azalera eraikia–.

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

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

Hona hemen salbuespen horietako batzuk:

— Bestelako jarduera ekonomikoetara zuzendutako zona globaletan, Plan Orokor honetan zein plangintza xehatua ezarritako baldintzetan.

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

— Nekazaritza-industrien aldaeran, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira, hala Plan Orokor honetan nola, hala badagokio, hori garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan.

— Halaber, txapa eta pintura konpontzeko zerbitzuak dituzten motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak eta aroztegiak bezalako jarduerak eta beren izaera eta hiri-inguru-neari egiten dioten zerbitzua kontuan hartuta egokitzen jotzen diren jarduerak ere industriakoez bestelako zona globaletan, are bizitegi-zonetan ere, ezartzeko baimena eman ahal izango da, baldin eta osagarri gisa eta beste hainbat alderdiren artean:

\* Plan Orokor honetan edo berau garatzeko sustatutako plangintzan osotasunean aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak –besteak beste, bizitegi-erabilerak izan ezik– hartzera zuzendutako eraikuntzetan ezarritza izendatuki aurreikusten bada.

\* Jarduera horiek garatzeak eta gauzatzeak ingurunearentzat ondorio kaltegarriak ekarriko ez dituela bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta aplikatzen badira.

## c) Categoría 3.ª:

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

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

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

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

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

Algunas de las citadas salvedades son concretamente las siguientes:

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

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

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

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

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

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

\* Jarduerak zona horietan ezartzeak ingurune eta eredu hiritarra dibertsifikatzea eta aberastea badakar.

Horretarako, hiri-plangintzak (Plan Orokor honek berak edo berau garatzeko sustatutakoak) eta, hala badagokio, dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek, adierazitako helburuak lortzeko kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren eraikuntza eta erabilera horiek antolatzeko, eraikitze eta ezartzeko neurriak zehaztuko dituzte.

d) 4. kategoria

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu —eraikinak okupatzen duen lursail okupagarriak 3.600 m<sup>2</sup>(lo)-tik gorako azalera eta 5.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako sabai-azalera eraikia du—, baita tamaina hori ez duten arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinez direnak, bai espazio eraiki gabeen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituzte-lako, bai neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaitzasun edo molestien iturri direlako.

Hala, kategoria honetan sartuko dira espazio mugakideekiko maniobra, zamalan, biltegitratze edo aparkaleku-jarduera osagarri ugari sortzen duten produkzio-jarduerak, nahiz eta 3. kategoriako industrietarako ezartzen diren lursail okupagarriaren azaleraren eta sabai-azaleraren mugak gainditzen ez dituzten. Horrenbestez, ez da bateragarria beste jarduera batzuekin erabilera elkarbanatzea. Horien artean 2.000 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko nekazaritza-industriak barne hartuko dira. Hala ere, haien ezaugarriak direla-eta, 5. kategoriako industrietatik hartu behar direnak ez dira bertan sartuko.

Industria-erabilerako zonetan baizik ez dira ezarriko.

Industria-instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (1 etxebizitza lursaileko) kategoria honetako industria-erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena izendatuki aurreikusita egon behar da dagokion hirigintza-esparruko Arau Partikularrean zein plangintza xehatua.

e) 5. kategoria:

Beharrezko produkzio-esparruaren hedapenagatik —20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lursail-azalera— edo izaera arriskutsua, kaltegarria edo gogaikarria izateagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak dira.

Berariazko industria-zonetan ezarriko dira, «4.» kategoriako industrietarako ezarritako baldintza beretan, eta, kasu orotan, beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak hartu behar dira.

Industria-instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (1 etxebizitza lursaileko) kategoria honetako industria-erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena izendatuki aurreikusita egon behar da dagokion hirigintza-esparruko Arau Partikularrean zein plangintza xehatua.

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

— Eragozpenak:

\* Zarata sortzea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta ondoko kaltetuena).

\* Beroa sortzea.

\* Bibrazioak sortzea.

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

Con ese fin, el planeamiento urbanístico (bien este mismo Plan bien el promovido en su desarrollo) y, en su caso, las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este mismo Documento, determinarán las medidas de ordenación, construcción e implantación de las citadas edificaciones y usos que en cada caso se estimen adecuadas para la consecución de los indicados objetivos.

d) Categoría 4.<sup>a</sup>

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

Así se incluirán en esta categoría, las actividades productivas que, aun cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3.<sup>a</sup> categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades. Con la salvedad de las que por sus características deban considerarse como industrias de categoría 5.<sup>a</sup>, forman parte de ellas, entre otras y en todo caso, las industrias agrarias de más de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial.

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

e) Categoría 5.<sup>a</sup>:

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

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

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

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

— Molestias:

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

\* Producción de calor.

\* Producción de vibraciones.

- \* Hautsa sortzea.
- \* Hondakin-urak sortzea.
- \* Industria-hondakinak sortzea.
- \* Salgaien zabalaren bolumena.
- \* Aparkaleku-premiak.
- \* Bistako instalazioak edo biltegiak.
- \* Langileak pilatzea.
- Kaltegarritasuna eta osasungaitasuna:
  - \* Gas poluitzaile, toxiko edo osasungaitzen emisioa.
  - \* Eragin poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.
  - \* Gai toxikoen manipulazioa.
  - \* Erradiazioak sortzea.
  - \* Hondakin solido poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.
- Arriskugarritasuna:
  - \* Material erregarri, suharbera edo lehergarrien manipulazioa.
  - \* Produkzio-prozesu eta presiozko ontzi arriskugarriak erabiltzea.
  - \* Erasotzaile kimikoen jarria eta isurketa gertatzeko arriskua izatea.
  - \* Su-karga.

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

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

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

## 2.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Honako irabazizko jarduera hauek hartuko dira halakotzat:

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

- \* Producción de polvo.
- \* Producción de aguas residuales.
- \* Producción de residuos industriales.
- \* Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- \* Necesidades de aparcamiento.
- \* Instalaciones o almacenamientos visibles.
- \* Aglomeraciones de personal.
- Nocividad e insalubridad:
  - \* Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
  - \* Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
  - \* Manipulación de materias tóxicas.
  - \* Producción de radiaciones.
  - \* Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Peligrosidad:
  - \* Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
  - \* Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
  - \* Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
  - \* Carga de fuego.

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

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

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

## 2.2. Usos terciarios.

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

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficina.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario.
- Uso asistencial.
- Uso sociocultural.
- Uso docente.
- Uso deportivo.
- Uso de campamentos turísticos.

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

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

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

C. Merkataritza-erabilerek honakoak bilduko dituzte:

— Jendaurrean mota guztietako artikulu eta produktuak saltzea, handizka zein txikizka.

— Ostalaritzako negozioak: Tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta abar.

— Jendearentzako zerbitzugintza: Ile-apaindegia, apaindegia, tindategia, arropak jasotzea eta ematea, eta abar.

— Aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk.

— Aurrekoen erabilera osagarriak.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerari erantsitako edo lotutako garaje-erabilera merkataritza-erabileraz bestelako erabilera bereizgarrietara zuzendutako lursailetan ezartzea modu desberdindu eta bereizian arautu beharko da, eta ez zuzenean eta automatikoki lursail horretako erabilera generikoen erabilera osagarri gisa.

Jendea sartzearekin, horren zerbitzurako aparkalekuarekin eta maniobrarako eta zamalanetarako espazioekin lotutako premiak kontuan hartuta, eta aurrerago azalduko diren ostalaritzako erabilerei buruzko salbuespenak salbuespen, merkataritza-erabileren kategoria hauek bereizten dira:

a) 1. kategoria:

Espazio publikoen –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste batzuk– eta, hala badagokio, pribatuaren berezko erabilerarekin bateragarriak diren saltoki txikiak, 25,00 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarriko edo txikiagoko behin-behineko eraikinetan kokatzen direnak.

Espazio horietan ezartzeko baimena eman ahal izango da, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, plangintzak izendatuki aurreikusitako ez badu ere. Halaber, espazio pribatuaren ezarri ahal izango da, hala zehazten bada.

b) 2. kategoria:

25,00 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako eta 300 m<sup>2</sup>(e)-tik beherako azalera erabilgarria duten merkataritza-jarduerak, bizitegi-erabilerekin, industria-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota ekipamendu komunitariokoekin bateragarriak direnak. Jarduera horietara nagusiki zuzentzen diren lursailetan berariazko eskakizunik gabe ezar daitezkeen merkataritza-jarduerak dira.

c) 3. kategoria:

300 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako eta 750 m<sup>2</sup>(e)-tik beherako azalera erabilgarria duten merkataritza-jarduerak.

Hiri-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak, jarduera hauei dagokien udal-lizentzia ematerakoan, jendearentzako sARBIDEI, SALGAIEI, aparkaleku-zuzkidurari edota zamalanetarako espazioei buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.

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

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

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

C. Los usos comerciales comprenderán:

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

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

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

— Otras actividades similares a las anteriores.

— Los correspondientes usos auxiliares de los anteriores.

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

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

a) Categoría 1.<sup>a</sup>:

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

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

b) Categoría 2.<sup>a</sup>:

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

c) Categoría 3.<sup>a</sup>:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m<sup>2</sup>(u) y menos de 750 m<sup>2</sup>(u) –superficie útil–.

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

Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta bereizita duten lokaletan ezarriko dira. Hala badagokio, sarbide hori hainbat merkataritza-instalaziok erabili ahal izango dute.

d) 4. kategoria:

750 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako azalera erabilgarria eta 2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako sabai-azalera duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara zuzendutako zona globaletan («B.10» eta «B.20» tipologiako zonak) ezartzeko baimena zona horien hirigintza-erregimena arautzen duten baldintzetan emango da.

Bestalde, Plan Orokor honetan bereizitako bizitegi-erabile-retara zuzendutako zona globaletan ezartzeko baimena planean ezartzen diren baldintzetan emango da. Baldintza horiek, alde batetik, zona horien hirigintza-erregimen orokorraren eta, bestetik, ezarri nahi diren esparruaren berariazko hirigintza-erregimenaren —arau partikularretan ezarritakoa— emaitzak izango dira.

Osagarri gisa, bizitegi-zona global horietan baimentzearen eta ezartzearen ondorioetarako, merkataritza-jardueren artean, zein erabilera espezifikotara zuzentzen diren kontuan harturik eta azalera handia behar badute ere (esate baterako, produktuak erakusgai jartzeko azalera garrantzitsua behar duten altzari-dendak, etxetresna elektrikoak dendak eta antzekoak), eraginpean hartzen duten ingurunean dauden etxebizitzetako eragozpenik sortzen ez dietenak eta etxebizitza horiei eragozpenak sortzen dizkieten merkataritza-jarduerak bereiziko dira.

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren lokal eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

Hiri-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak, jarduera hauei dagokien udal-lizentzia ematerakoan, aparkaleku-zuzkidurari buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.

e) 5. kategoria:

2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako azalera erabiltzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara zuzendutako zona globaletan («B.10» eta «B.20» tipologiako zonak) ezartzeko baimena eta/edo debekua zona horien hirigintza-erregimena arautzen duten baldintzetan emango da.

Bestalde, Plan Orokor honetan bereizitako bizitegi-erabile-retara zuzendutako zona globaletan ezartzeko baimena eta/edo debekua planean ezartzen diren baldintzetan emango da. Baldintza horiek, alde batetik, zona horien hirigintza-erregimen orokorraren eta, bestetik, ezarri nahi diren esparruaren berariazko hirigintza-erregimenaren —arau partikularretan ezarritakoa— emaitzak izango dira.

Osagarri gisa, bizitegi-zona global horietan baimentzearen eta ezartzearen ondorioetarako, merkataritza-jardueren artean, zein erabilera espezifikotara zuzentzen diren kontuan harturik eta azalera handia behar badute ere (esate baterako, produktuak erakusgai jartzeko azalera garrantzitsua behar duten altzari-dendak, etxetresna elektrikoak dendak eta antzekoak), eraginpean hartzen duten ingurunean dauden etxebizitzetako eragozpenik sortzen ez dietenak eta etxebizitza horiei eragozpenak sortzen dizkieten merkataritza-jarduerak bereiziko dira.

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren eraikuntza eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

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

d) Categoría 4.<sup>a</sup>:

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m<sup>2</sup>(u) —superficie útil— y tengan menos de 2.000 m<sup>2</sup>(t) de superficie de techo.

Su implantación en zonas globales destinadas a actividades económicas (zonas de tipología «B.10» y «B.20») diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada en las condiciones reguladoras del régimen urbanístico de las mismas.

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

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

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

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

e) Categoría 5.<sup>a</sup>:

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m<sup>2</sup>(t).

Su implantación en zonas globales destinadas a actividades económicas (zonas de tipología «B.10» y «B.20») diferenciadas en este Plan General, se entenderá autorizada y/o prohibida en las condiciones reguladoras del régimen urbanístico de las mismas.

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

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

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

Hiri-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak, jarduera hauetako dagokien udal-lizentzia ematerakoan, aparkaleku-zuzkidurari buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.

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

Erabilera parekatu horiek nagusiki adierazitako merkataritza-erabileren kategoriak ezartzera zuzentzen diren lursail eta lokaletan ezar daitezke, zirkunstantzia hori izendatuki definitu beharrik gabe, eta kasu bakoitzean bete beharko diren baldintza partikularren kalterik gabe.

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

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

Merkataritza-erabilerak araututako kategorietariko batera edo bestera atxikitzeko xede horrexekin, kasu bakoitzean jarduerari atxikitako espazio estali guztiak hartuko dira kontuan zenbaketan, besteak beste, galeria eta oinezkoentzako espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegiatzeko espazioak, lantegi osagarriak edo zamalanetarako espazio estaliak eta antzeko beste batzuk. Aitzitik, garaje-erabilera osagarrietara zuzendutako azalerak ez dira kontuan hartuko.

Bestalde, ostalaritzako erabilerak baimentzearen ondorioetarako, horiek ezartzea arautzen duten ordenantzek, dagokionean sustatzen eta onartzen direnek, ondorioztatzen dutenari jarraituko zaio. Ordenantza horiek dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzetan integratuta egon daitezke, edo bereizkiak izan daitezke. Adierazitako ostalaritzako erabilerak ezartzearen ondorioetarako eta horien kategorizazioari dagokionez, ordenantza horiek dokumentu honetan azaldutako irizpideak birdoitu ahal izango dituzte, baita artikulua hau ere.

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

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

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categorías: Los usos industriales de 1.ª ó 2.ª categoría; las oficinas; las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas; las salas de juegos de azar; las instalaciones deportivas en locales cerrados; los consultorios médicos y veterinarios, así como otros de naturaleza similar; el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada; otros usos terciarios y equipamentales con afecciones en el entorno similares a los que resultan de los anteriores.

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

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

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

Con ese mismo fin de adscribir los usos comerciales a una u otra de las categorías reguladas, se computarán en cada caso todos los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, así como otros de similar naturaleza. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

Por su parte, a los efectos de la autorización de usos de hostelería se estará a lo que resulte de las Ordenanzas reguladoras de su implantación que, en su caso, se promuevan y aprueben. Esas Ordenanzas podrán estar integradas en las mencionadas en el artículo 5 de este documento, o podrán ser independientes. Podrán reajustar los criterios expuestos en este documento, incluido este mismo artículo, a los efectos de la implantación de los citados usos de hostelería, también en lo referente a su categorización.

D. El uso de oficina comprende las actividades administrativas, de titularidad privada y/o patrimonial, como: Las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo; las oficinas de banca, bolsa y seguros; las gestorías; los despachos y estudios profesionales; los centros de cálculo y laboratorios; los centros de investigación, desarrollo e innovación que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los anteriores; otras actividades análogas a las citadas; los correspondientes usos auxiliares.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kasuetan, titulartasun publikoko zein pribatuko sistema orokorren eta tokiko sistemen sarearen zuzkiduretara zuzendutako erreserben aurreikuspenarekin osatu beharko da hirigintza-antolamendua (Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54., 57., 78. eta 79. artikuluetan ezarritakoa kontuan hartu behar da).

Testuinguru horretan, eta Plan Orokor honi eta berau garatzeko sustatuko den hiri-plangintzari dagokienez, tokiko sistemen sareko eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatura zuzendutako zuzkidura-erreserba honako era hauetako edozeinetan bete ahal izango dela ulertuko da:

— Edo zuzkidura-erreserba horri lotutako sabai-azalera beren izaera kontuan harturik ekipamendu horrekin parekagarriak diren hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza-erabilerak, kulturalak, irakaskuntzakoak, osasunekoak, kirolak, laguntzakoak, etab.) zuzentzen dela kontuan hartuta.

— Edo zuzkidura-erreserba horri lotutako sabai-azalera ekipamendu-erabileretara zuzentzen dela kontuan hartuta.

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

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

### 3. Landa-erabilerak eta/edo erabilera naturalak.

A. Lehenetsuneko helburu gisa lurraldearen erabilera eta/edo gozamen ludikoa, produktiboa edo ingurumen alorrekoak duten jarduera guztiak hartzen halakotzat. Honako modalitate hauek ezartzen dira:

- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak.
- Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

B. Ingurumena babesteko erabileratzat jotzen dira ingurune naturala egungo egoeran mantentzea eta begiratzea zein bere izaera naturala –jatorrizkoa zein egokituz jotzen dena– lehengoratzeko hobetzea edo bideratzea helburu duten erabilera guztiak.

Halakotzat jotzen dira, besteak beste, mantentze eta hobetze hori helburu duten jarduera kulturalak, zientifikoak eta abar.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

C. Aisialdiko eta atsedendiko erabileratzat jotzen dira ingurune naturalaren / landa-ingurunearen erabilera eta gozamina helburu duten jarduera guztiak, aisialdiaren eta turismoaren zein naturaren interpretazio eta hezkuntzaren ikuspegitik gauzatuak.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

D. Honakoak hartzen dira lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabileratzat:

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Usos rurales y/o naturales.

A. Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la utilización y/o disfrute ambiental, lúdico o productivo del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento.
- Usos de explotación de recursos primarios.

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

Se consideran como tales, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin dichos mantenimiento y mejora.

No incluyen edificación alguna.

C. Se consideran usos de ocio y esparcimiento todos aquellas actividades que tengan como fin el uso y disfrute del medio natural / rural, ejercidas desde la perspectiva bien del ocio y del turismo, bien de la educación e interpretación de la naturaleza.

No incluyen edificación alguna.

D. Se consideran usos de explotación de recursos primarios los siguientes:

## a) Nekazaritza-ustiapeneko erabilerak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza-erabilerak –mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik–, eta ezinbestean landa-ingurunean ezarri behar diren abeltzaintzako eta abere-produkzioako erabilerak –edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusia duten jarduerak–.

Honako bi kategoria hauek bereizten dira:

— Nekazaritza-ustiapeneko erabilera arruntak.

Zati batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek garatzen dituzten ustiapenak dira, eta ekonomikoki bideragarriak izateko beharrezkoak diren produkzio-dimentsio minimoaren baldintzak betetzen dituzte. Zirkunstantzia hori arlo horretan eskumena duen administrazioak egiaztatu beharko du –Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua–.

Ustiapen horien erabilera osagarritzat hartzen dira, bestek beste:

\* Ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.

\* Ustiapeneko produktuak biltegiatzea eta jatorrian zuzenean saltzea.

\* Landa-turismoko jarduera, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzak betetzeaz gain, ustiapenaren jarduera osagarria bada, eta inondik ere ez nagusia.

\* Etxebizitza, betiere hala arlo horretan indarrean dagoen legerian nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko susta daitekeen plangintzan ezartzen diren baldintzak betetzen badira.

\* Lore- edo landare-mintegiak, betiere landaketa lurrean bertan egiten ez bada.

\* Jarduera kokatzen den lur-eremua zuzenean erabiltzen duten nekazaritza-ustiapeneko jardueretara zuzendutako berotegiak.

\* Ustiapenari lotzen zaizkion nekazaritza-industriak, hala nola, bere produktuen jatorrizko transformazioa, produkzio-prozesuan ekonomia nabarmenengatik justifikatzen denean eta mendetasun hori ziurtatzen denean.

\* Bestelako nekazaritza-industriak, gehienez ere 2.500 m<sup>2</sup>(s)-ko sabai-azalera dutenak.

\* Beren izaera eta ezaugarriak kontuan harturik, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu ondoren, ustiapenaren osagarritzat jo daitezkeen beste erabilera batzuk.

Abeltzaintza-erabileren artean, eskala txikia eta produkzio-autonomiarik eza bereizgarri dituztenak –nekazaritza-ustiapen bateko erabilera baimendutzat joko dira– eta aplikatzekoak diren sektoreko xedapenen arabera, ustiatzen duten abere kopuruagatik edo horretan aritzen den langile kopuruagatik, abeltzaintza-ustiapen estentsibo edo intentsibotzat jotzen direnak bereizten dira.

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza-ustiapeneko erabilera arrunt izateko eskatzen diren bideragarritasuneko eta produkzio-autonomiako baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiapenak.

Ustiapenari atxikitako eta berezko laborantzako lanabesak gordetzea soilik hartuko da haren erabilera osagarritzat.

## a) Los usos de explotación agraria.

Tienen esa condición los usos agrícolas -cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal- y los usos ganaderos y de producción animal -actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales- que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

Se distinguen las dos categorías siguientes:

— Los usos de explotación agraria comunes.

Están constituidos por explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para su viabilidad económica como tal explotación. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia –Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa–.

Tienen la condición de usos auxiliares de esas explotaciones, entre otros:

\* La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.

\* El almacenamiento de los productos de la explotación y su venta directa en origen.

\* La actividad de agroturismo siempre que, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tenga, realmente ese carácter auxiliar de la explotación, y en ningún caso principal.

\* La vivienda, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

\* Los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno.

\* Los invernaderos destinados a actividades de producción agraria que utilizan de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta.

\* Las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante.

\* Otro tipo de industrias agrarias, hasta una superficie de techo máxima de 2.500 m<sup>2</sup>(t).

\* Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como auxiliares de la explotación.

Entre los usos pecuarios se distinguen aquellos que se caracterizan por su pequeña escala y su falta de autonomía productiva que se considerarán usos autorizados de una explotación agraria, de aquellos otros que, de acuerdo con las disposiciones sectoriales de aplicación, tiene la consideración de explotaciones ganaderas extensivas o intensivas de importancia significativa por el número de animales en explotación o el personal dedicado a ello.

— Los usos de explotación agropecuaria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes.

Únicamente la guarda de aperos de labranza adscritos y propios de la explotación tendrá la condición de uso auxiliar de la misma.

## b) Baso-erabilerak.

Zura eta beste hainbat produktu baso-masak zuzenean ustiatuz lortzera zuzendutako jarduerak biltzen dituzte.

Erabilera hauen erabilera osagarritzat joko dira, hala lortutako produktuen lehen transformaziokoak, betiere horien ezauzgarriengatik industria-erabilera batekin parekagarriak ez badira, nola beren baldintzak eta izaera kontuan harturik, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu ondoren, erabilera osagarritzat jo daitezkeen beste erabilera batzuk.

Etxebizitza ez da inondik ere erabilera osagarritzat joko.

## c) Basogintza-industriako erabilerak.

Baso-masak zuzenean ustiatuz lortutako produktuen lehen transformaziora zuzendutako jarduerak biltzen dituzte.

## d) Arrain-haztegien erabilera.

Arrain-espezieak haztera eta zaintzera zuzendutako jarduerak zein horien lehen transformaziokoak biltzen ditu.

## e) Erauzteko erabilerak.

Harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meatzeen ustiapnak eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte.

Ez dira erabilera osagarritzat joko:

— Zaintzaile edo begiralearen etxebizitza.

— Hormigoia edo beste produktu asfáltiko batzuk produzitzeko zentralak, nahiz eta aldameneko harrobitik erauzitako agregakinak erabili; zentral horiek kasu orotan «5.» kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

## 4. Komunikazio-erabilerak.

A. Honako modalitate hauek bereizten dira komunikazio-erabileren artean:

— Oinezkoen zirkulazioko erabilera.

— Bizikleten zirkulazioko erabilera.

— Ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera.

— Aparkaleku-erabilera.

— Garaje-erabilera.

— Trenbide-erabilera.

B. Oinezkoen zirkulazioko erabilera pertsonak hirian zehar bizikletaz edo antzeko mekanismoez eta ibilgailu motorizatuez –gurpil-aulkiak izan ezik– bestelako mekanismoen bidez edo oinez mugitzean datza.

Modalitate honetan gupil-aulkidunak (motorizatuak zein motorizatu gabeak), haur-aulkiak edo antzeko mekanismoak erabiliz mugitzea sartzen da.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

C. Bizikleten zirkulazioko erabilera bizikletaren bidez mugitzeko jardueran datza.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

## b) Los usos forestales.

Comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque.

Tendrán la condición de usos auxiliares de los mismos tanto los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial, como aquellos otros que, en atención a sus condiciones y naturaleza, y previa la debida y rigurosa justificación, también puedan ser considerados como tales usos auxiliares.

En ningún caso tendrá la vivienda la condición de uso auxiliar.

## c) Los usos de industria forestal.

Comprenden las actividades destinadas a la primera transformación de los productos obtenidos por explotación directa de las masas de bosque.

## d) El uso de piscifactoría.

Comprende tanto las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas.

## e) Los usos extractivos.

Comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes.

No se considerarán como tales usos auxiliares:

— La vivienda del guarda o vigilante.

— Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse; esas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales de categoría «5.ª».

## 4. Usos de comunicaciones.

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

— Uso de circulación peatonal.

— Uso de circulación ciclista.

— Uso de circulación rodada motorizada.

— Uso de aparcamiento.

— Uso de garaje.

— Uso ferroviario.

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

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

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

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

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

D. Ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera mekanismo eta bitarteko motorizatuen bidez mugitzeko jardueran datza. Mekanismo horiek publikoak (garraio publikoa adiera zabalenean, taxia ere barne dela) zein pribatuak (autoa eta motoa batik bat) izan daitezke.

Modalitate honetatik kanpo uzten dira gurgil-aulkien gisako mugikortasun-bitartekoak edo horiekin parekagarriak diren beste batzuk, oinezkoen zirkulazioko erabileran sartzen dira-eta.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutaz hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

E. Aparkaleku-erabileratzat hartzen da ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko espazioetan aire zabalean aparkatzea.

Garaje-erabileratzat hartzen da ibilgailuak espazio estalietan eta batez ere itxietan gordetzea, hala sestra gainean nola sestrapean.

Beren xedea kontuan harturik, erabilera publikoko garajeak bertakoentzako garajeen eta txandakako garajeen modalitateetan sar daitezke, baita egokituz jotzen diren beste modalitateetan ere (gomendatuak, etab.), xede mistoak bazter utzi gabe.

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

Garaje- eta aparkaleku-erabilerak, oro har, bizitegi-erabileren, industria-erabileren, hirugarren sektoreko erabileren eta ekipamendu komunitarioko erabileren erabilera osagarritzat hartuko dira. Edonola ere, hala gertatzen denean, dagokion zerbitzu nagusiaren zuzkidura-premietara egokitu beharko da lursail horretan gehienez gara daitezkeen aparkalekuen edo garaje-plazaren kopurua.

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

#### 5. Espazio libreen erabilerak.

A. Espazio libreen erabilera jendearen aisialdira eta astialdira, elementu naturalak mantentzera eta gisa bereko jardueretara zuzendutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazioei dagokien erabilera da.

Salbuespen berezietan izan ezik, eraikuntza garapenak eta komunikazio-sareko instalazioak edo elementuak —errepideak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk— baztertuta daude.

Salbuespen horiek honako hauek finkatzeko eta/edo aurreikusteko aukerarekin zerikusia dute:

— Ekipamendu-erabileretara zuzendutako lursailak eta eraikuntzak sistema orokorren sarean integratutako espazio libreetan.

— Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sareak espazio libre orokorretan eta tokikoetan.

— Espazio libreen berezko erabileraren eraikuntza eta instalazio osagarriak.

— Nekazaritza-ustiapeneko erabilerak eta horien erabilera osagarriak landa-espazio libreetan.

#### B. Honako modalitateak bereizten dira:

— Hiri-espazio libreen erabilera.

— Landa-espazio libreen erabilera.

— Lurralde-elementuen erabilera.

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

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

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

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

Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y fundamentalmente cerrados, tanto sobre como bajo rasante.

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

Se consideran auxiliares del uso de garaje los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos. No así los usos de suministro de combustible, estación de servicio y los talleres de reparación.

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

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

#### 5. Usos de espacios libres.

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

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

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

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

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

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

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

#### B. Se distinguen las siguientes modalidades:

— Uso de espacios libres urbanos.

— Uso de espacios libres rurales.

— Uso de elementos territoriales.

## C. Hiri-espazio libreen erabilera berezkoa da:

— Hiri-esparruan kokatzen diren espazio libre publikoetan. Herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen dira, landare-tratamendua eta/edo tratamendu naturala izan dezakete, edo urbanizazio artifiziala –plazak, oinezkoen eremuak, jolas-eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak–, eta arestian adierazitako salbuespenekin, eraikiezinak dira.

— Eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko espazioetan.

— Beren hondar-izaeragatik eraikiezinak diren eta bestelako erabileraren bati loturik ez dauden espazioetan.

— Aurrekoen antzeko izaera eta xedeak dituzten beste espazio batzuetan.

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

Hiri-espazio libreen erabilerak, nolana ere, oinarritzko zerbitzu-erabileren izaera edukiko du, eta erabilera orokorreko zona guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori izendatuki aditzera eman beharrik gabe.

D. Landa-espazio libreen erabilerak herritarren landa-inguruneko aisialdia eta lasaialdia biltzen ditu, bereziki parke edo jolas-eremu landatarretan eta xede horretara zuzendutako titulartasun publikoko lurretan, baina ez horietan bakarrik, gauzatzen direnak.

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

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

## 6. Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

A. Ekipamendu komunitarioko erabilerak biztanleei hurrengo idatz zatian adierazitako gaietan zerbitzu egiteko jarduerak biltzen dituzte, honako erregimenean garatuak:

— Edo titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi-asmorik gabe.

— Edo irabazizko titulartasun pribatuko eta/edo ondare-titulartasuneko erregimenean (ekipamendu pribatua).

Azken modu horretan gauzatzen direnean, ekipamendu-erabilerak hirugarren sektoreko erabilerekin pareka daitezke.

Tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzearen ondorioetarako hiri-plangintzan antolatu beharreko erabilerak nahiz ekipamendu pribatuko edo ondare-ekipamenduko erabileratzat nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu eta tratatu ahal izango dira.

B. Honako modalitate hauek ezartzen dira ekipamendu komunitarioko erabileren artean:

— Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera.

— Kirol-ekipamenduko erabilera.

— Erakunde-ekipamenduko erabilera.

— Osasun-ekipamenduko erabilera.

— Laguntza-ekipamenduko erabilera.

— Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.

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

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

— Los espacios de protección de construcciones o infraestructuras.

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Usos de equipamiento comunitario

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

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

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

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

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

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

— Uso de equipamiento docente.

— Uso de equipamiento deportivo.

— Uso de equipamiento institucional.

— Uso de equipamiento sanitario.

— Uso de equipamiento asistencial.

— Uso de equipamiento sociocultural.

- Jolas-ekipamenduko erabilera.
- Erljio-ekipamenduko erabilera.
- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera.

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

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

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

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

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

F. Osasun-ekipamenduko erabilerak gaixoei ospitale, ambulatorio, klinika, dispentsario, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatua ematea biltzen du, titulartasun publiko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe gauzatua.

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

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

G. Laguntza-ekipamenduko erabilerak, besteak beste, biztanleriaren sektore ezinduei ostatu emateko eta laguntzeko erabilerak biltzen ditu, hala nola erretiratuen etxeak edo zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen eta are gazteen egoitzak ere, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi-asmorik gabe gauzatuak. Izaera hori bera izan dezake bizitegi kolektiboko erabilerak ere, baldin eta irabazi-asmorik gabe gauzatzen eta/edo garatzen bada.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean gauzatutako laguntza-jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema

- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cabe también considerar como tal la actividad asistencial ejercida en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular la que, en su caso, pueda integrarse en el

orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-bizitokiek ekipamendu-erabileraren modalitate honen aldaera espezifikotariko bat osatzen dute (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 17. artikuluan eta bederatzigarren xedapen gehigarrian xedatutakoa kontuan hartu behar da). Bizitoki horiek titulartasun publikokoak dira, ez dute irabazi-asmorik, eta gizarte-kolektibo bereziki behardunen premiei aldi baterako bizitokia beren eskueran jarriz erantzutea dute helburu.

Kasu horietan guztietan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

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

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

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

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

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

Halakotzat jo daitezke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare-titulartasuneko erregimenean gauzatutako izaera horretako jarduerak, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio,

estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dicho uso será asimilable al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cabe también considerar como tales los usos de esa naturaleza ejercidos, en su caso, en régimen de titularidad privada o de carácter patrimonial, en particular los que pudieran inte-

sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitezkeenak. Kasu horretan, erabilera horiek modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango dira, eta irabazizko izaera dutela ulertuko da kasu orotan.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

L. Lehenatasunez etxebizitzara edo jarduera ekonomikoetara (industria-jarduerak eta hirugarren sektorekoak) zuzentzen diren esparruetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian nahitaezko zuzkiduratzat jotzen diren ekipamendu komunitarioko erabilerak, oro har, oinarritzko zerbitzutzat joko dira esparru horietan guztietan eta, horrenbestez, plangintzak ez du horiek ezartzeko berariazko baimenik eman beharko.

#### 7. Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

A. Honako modalitate hauek ezartzen dira zerbitzu-azpiegituren erabileren artean:

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

B. Urez hornitzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: Urtegiak; araztegiak; ura biltzeko eta banatzeko biltzeak; hornidura-arteriak eta banaketa-sareak; eta dagozkien erabilera osagarriak.

Erabilera-modalitate honetan sartuko dira ura klimatizatzeko egokiak diren instalazio termikoak edo bestelakoak (bai ur bero sanitarioa sortzeko, bai igerilekuak berotzeko, bai industria-aprobetxamendurako, bai antzeko beste edozein xedetarako), baldin eta, haien izaera kontuan harturik, halako zerbitzu-azpiegituratzat jo behar badira.

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

D. Elektrizitatez hornitzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: Elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpies-tazioak; transformazio-zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak, herriko argiak barne; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak, jatorria edozein dela ere (eguzkia, airea), eta energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak (plaka fotovoltaikoak, instalazio termikoak, etab.); eta dagozkien erabilera osagarriak.

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

grarse en el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales y, en su caso, generales. En este supuesto, dichos usos serán asimilables al uso terciario de esa misma modalidad, y se entenderá en todo caso que tiene carácter lucrativo.

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

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

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

#### 7. Usos de infraestructuras de servicios.

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

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

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

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

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

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

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



F. Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabileren artean gas-bideak eta jendeari zuzenean zerbitzatzeko gas-banaketarako sareak daude, baita horiei erantsitako produkzioko, tratamenduko eta biltegitatzeko instalazioak ere.

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

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

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

H. Aurreko ataletan adierazitako zerbitzu-azpiegituren modalitate guzti-guztietan sartutaz joko dira, oro har, baliabide naturalak zentzuz eta iraunkortasunez erabiltzen laguntzen duten elementu, instalazio eta mekanismo guztiak, hala gaur egun ezagunak direnak nola sortu berriak.

I. Atal honetan adierazitako baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko eta ustiatzeko jardunak eta zerbitzu horiekin lotutako instalazioak ezartzekoak jarduera ekonomikoan erabileratzat hartu ahal izango dira, baldin eta beren ezagarririk eta baldintzatzaileek hala justifikatzen badute; kasu horretan, horien ezarpena baimentzeko, nahitaezkoa izango da jarduera horietarako ezarritako baldintzak betetzea.

Titulu honetako 2. kapituluaren berriaz aurkakorik adierazten ez bada eta/edo dagokien zona globaleko erabileraren erregimen orokorrarekin bateraezina ez badira, mota guztietako zerbitzuak banatzeko sareak eta instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak–, urez hornitzeko ponpaketa-estazioak edota hondakin-urak eroatekoak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien biltegiak –gasolia edo fuel-olioa–, erabiltzaileari zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen biltegiak eta hondakinak kudeatzeko zentroak oinarritako zerbitzu-erabileratzat joko dira, eta erabilerak globaleko hiri-zona guztietan baimenduta geratzeko dira, zirkunstantzia hori izendatuki definitu beharrik gabe. Dena den, erabilerak horiek landa-zona globalean ezartzeko eta baimentzeko, ezinbestekoa izango da alde aurretik eta behar den bezala justifikatzea, besteak beste, indarrean dagoen hirigintza-erregimenera egokitzen direla eta landa-ingurunean ezarri beharra dagoela, modu autonomoan zein erabilerak osagarri gisa.

Era berean baimendutakotzat joko dira, aurreko baldintza berberetan, energia eta beste edozein baliabide natural (ura, etab.) aurreztearen ikuspegitik eskatzen diren eta/edo justifikatuta dauden instalazioak (eguzki-plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; argiztatze alorrean energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak; etab.).

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

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

Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo –gas oil o fuel oil– y los de gases licuados.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATZEKO ETA ARAUTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

### 10. artikulua. Zona globalak eta horien sistematizazioa.

Kalifikazio globaleko erregimen orokorra jarraian adierazten diren zona globalak bereiziz sistematizatzen da («C» letrarekin hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak identifikatzen dira. Horregatik ez da erabiltzen zona globalen sistematizazioaren testuinguruan).

- A. Bizitegi-erabilerako zonak.
  - \* «A.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona».
  - \* «A.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-zona».
- B. Jarduera ekonomikoen erabilerako zonak.
  - \* «B.10. Industria-erabilerako zona».
  - \* «B.20. Hirugarren sektoreko erabilerako zona».
- D. Landa-erabilerako zonak.
  - \* «D.10. Babes bereziko landa-zona».
  - \* «D.20. Basogintzako landa-zona».
  - \* «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona».
  - \* «D.40. Ibai-ibilguetako eta horien babes-ertzetako zona».
- E. Komunikazioen sistema orokorra.
  - \* E.10. Bide-komunikazioen sistema orokorra.
  - \* E.20. Trenbide-komunikazioen sistema orokorra.
- F. Espazio libreen sistema orokorra.
  - \* F.10. Hiriko espazio libreen sistema orokorra.
  - \* F.20. Ibai-ibilguak (hirikoak).
- G. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.
  - \* G.00. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.
- H. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorra.
  - \* H.00. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorra.

11. artikulua. Zona globalen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra (Oro har, zehaztapen baten definizioa dagokion hirigintza-esparruko arau partikularreara igortzen denean, arauaren «III. Egiturazko Hirigintza Erregimena» epigrafeko «1. Kalifikazio globala» idatz zatian izendatuki ezarri behar dela ulertu behar da).

### 1. «A.10. Hirigune historikoko bizitegi-zona»

#### A. Definizioa.

Berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan harturik, iraunarazi nahi diren alde zaharreko edo hirigune historikoko morfologia duten bizitegi-kokaguneen presentziak batik bat taxutzen duen zona.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Dagozkien hirigintza-esparruetako arau partikularretan zein plangintza xehatua justifikatzen diren salbuespen eta birdoikuntzen kalterik gabe, zonako jatorrizko lursail zatiketa

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

## CAPITULO 2. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION GLOBAL

### Artículo 10. Las zonas globales y su sistematización.

El régimen general de Calificación Global se sistematiza mediante la diferenciación de las diversas zonas globales que se exponen a continuación (Con la letra «C» se identifican los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. De ahí que no se haga uso la misma en el contexto de la sistematización de las zonas globales):

- A. Zonas de uso residencial.
  - \* Zona «A.10 Residencial de Casco Antiguo».
  - \* Zona «A.20 Residencial de edificación abierta».
- B. Zonas de uso de actividades económicas.
  - \* Zona «B.10 Uso industrial».
  - \* Zona «B.20 Uso terciario».
- D. Zonas de uso rural.
  - \* Zona «D.10 Rural de protección especial».
  - \* Zona «D.20 Rural forestal».
  - \* Zona «D.30 Rural agroganadera y de campiña».
  - \* Zona «D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».
- E. Sistema general de comunicaciones.
  - \* E.10 Sistema general de comunicación viaria.
  - \* E.20 Sistema general de comunicación ferroviaria.
- F. Sistema general de espacios libres.
  - \* F.10 Sistema general de espacios libres urbanos.
  - \* F.20 Cauces fluviales (urbanos).
- G. Sistema general de equipamiento comunitario.
  - \* G.00 Sistema general de equipamiento comunitario.
- H. Sistema general de infraestructuras de servicios.
  - \* H.00 Sistema general de infraestructuras de servicios.

Artículo 11. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales (Con carácter general ha de entenderse que, siempre que la definición de una determinación se remite a la correspondiente Norma Particular del Ambito Urbanístico, la misma ha de ser establecida de manera expresa en el apartado «1. Calificación Global» del epígrafe «III. Régimen Urbanístico Estructural» de la misma).

### 1. Zona «A.10 Residencial de Casco Antiguo»

#### A. Definición.

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

#### B. Régimen general de edificación.

Sin perjuicio de las salvedades y reajustes que se justifiquen tanto en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos, como en el planeamiento pormenorizado, se

eta espazioaren eta eraikuntzaren morfologia bere funtsezko alderdietan mantendu behar da, eta balio garrantzitsua duten eraikuntzaren eta urbanizazioaren elementuak iraunarazi egin behar dira.

Aurreko irizpideekin bat eginez, dokumentu honetan bertan («a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailtarako» ezarritako eraikuntza-erregimena) zein Plan Orokor honen Arau Partikularretan eta plangintza xehatuan ezartzen den eraikuntza-erregimena izango du zona honek.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen emaitzazkoa da:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Bizitegi-lursailetan: Zona honen bereizgarriak diren «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan» zein, hala badagokio, bertan antolatzen diren aurrekoaz bestelako tipologiako bizitegi-lursailetan oro har baimendutako erabilerak.

\* Bizitegi-erregimenaren bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

\* Jarduera ekonomikoen erabilerak, industriakoak zein hirugarren sektorekoak, nahiz Plan Orokor honen dagokion Arau Partikularrean nahiz plangintza xehatuan mota horretarako erabileretara zuzentzen diren lursailetan.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea ere baimentzen da. Salbuespen gisa, eta komenigarria dela justifikatu ondoren, hurrenez hurrengo hirigintza-esparruetako Arau Partikularrek edo plangintza xehatuak 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko baimena eman dezakete. Nolanahi ere, erabilerok ezarri aurretik edozein izaeratako inpaktuak ezabatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonan bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

\* Aparkaleku- eta garaje-erabilera.

\* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabilere-tara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta nahiz dagozkion arau partikularretan nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, zona osoan bizitegi-erregimenaren erabilera baimendutara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa zona horretako hirigintza-erakigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

#### E. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

ha de mantener en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y la morfología espacial y edificatoria de la zona, y se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El régimen de edificación es el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, tanto en este mismo Documento (régimen edificatorio establecido en él para las parcelas «a.10 Residencial de casco antiguo»), como en las citadas Normas Particulares de este Plan General y en el también mencionado planeamiento pormenorizado.

#### C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

— Usos característicos: Usos residenciales.

— Usos compatibles o admisibles:

\* En parcelas residenciales: Los usos autorizados con carácter general tanto en las parcelas «a.10 Residencial de Casco Antiguo», características de esta zona, como en parcelas residenciales de tipología diversa a la anterior que, en su caso, se ordenen en la misma.

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

\* Usos de actividades económicas, tanto industriales como terciarios, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías.

También con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, y 2.ª categorías. Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia, las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos o el planeamiento pormenorizado podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 3.ª categoría. En todo caso, su implantación deberá ser complementada con la previa determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar impactos negativos de cualquier índole.

\* Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

\* Uso de aparcamiento y garaje.

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

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

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

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

#### E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

**2. «A.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-zona»****A. Definizioa.**

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

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Zona honetako eraikuntza-erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Eraikuntzak bereiziak, elkarriz atxikiak edo bakartuak izan daitezke, bolumen handiagoko edo txikiagoko blokeen moduan, lehentasunez bizitegi-erabileretara zuzenduak, etxebizitza kopuru handiagoarekin edo txikiagoarekin, eta espazio erantsi eraiki gabeak izan ditzakete edo ez.

Zehazkiago, erregimen hori besteak beste honako hauek aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

— Zona honen bereizgarriak diren «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailen» eta «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailen» berezko eraikuntza-erregimena, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

— Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien «III». epigrafean, ezarritako aurreikuspenak.

**C. Erabilera-erregimen orokorra.**

Zona honen erabilera-erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen emaitzazkoa da:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Bizitegi-lursailetan: «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailen» eta «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailen» zein, hala badagokio, bertan antolatzen diren aurrekoen bestelako tipologia bizitegi-lursailetan oro har baimendutako erabilerak.

\* Bizitegikoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

\* Jarduera ekonomikoen erabilerak, industriakoak zein hirugarren sektorekoak, nahiz Plan Orokor honen dagokion Arau Partikularrean nahiz plangintza xehatua mota horretarako erabileretara zuzentzen diren lursailetan.

Oro har, lursail horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da.

Halaber, 3. kategoriako industria-erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta, beste hainbat alderdiren artean, zona mota honetan ezartzea bere hiri-ingurunearen aniztasunaren eta aberastasunaren adierazgarri bada eta, osagarri gisa, jarduera horiek garatzeak eta gauzatzeak ingurunearentzat ondorio kaltegarriak ekarriko ez dituela bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta aplikatzen badira. Gainera, neurri horiek osotasunean aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak —besteak beste, bizitegi-erabilerak izan ezik— hartzeraz zuzendutako eraikuntzetan ezartzearekin lotuta daudela ulertuko da.

Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko unitateak berariaz erabilera horretara zuzendutako lursailetan ezartzea baimentzen da.

Oro har, lursail hauetan 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea ere baimentzen da, are goragoko kategorietakoak ere (4. eta 5. kategoria), baldin eta azken kasu

**2. Zona «A.20 Residencial de edificación abierta»****A. Definição.**

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

**B. Régimen general de edificación.**

El régimen general de edificación de esta zona está caracterizado por la presencia de, preferentemente, edificaciones de tipología abierta, bien exentas, bien adosadas entre sí, bien aisladas, en forma de bloques de mayor o menor volumen, destinadas a usos preferentemente residenciales, con un mayor o menor número de viviendas, y con disposición o no de espacios anejos no edificados.

Más en concreto, dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

— El régimen edificatorio propio de las parcelas «a.20 Residencial de edificación abierta» y «a.30 Residencial de edificación de bajo desarrollo», características de esta zona, establecido en este mismo Documento.

— Las previsiones establecidas en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en el epígrafe «III» de las mismas.

**C. Régimen general de uso.**

El régimen general de uso de esta zona es el resultante de las previsiones siguientes:

— Usos característicos: Usos residenciales.

— Usos compatibles o admisibles:

\* En parcelas residenciales: Los usos autorizados con carácter general tanto en las parcelas «a.20 Residencial de edificación abierta» y «a.30 Residencial de bajo desarrollo», como en parcelas residenciales de tipología diversa a las anteriores que, en su caso, se ordenen en la misma.

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

\* Usos de actividades económicas, tanto industriales como terciarios, en parcelas que, bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General bien en el planeamiento pormenorizado, se destinan a ese tipo de usos.

Con carácter general, se autoriza la implantación en esas parcelas de usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías.

Se autoriza asimismo la implantación de usos industriales de 3.ª categoría siempre que, entre otros extremos, dicha implantación en este tipo de zona sea sinónimo de diversidad y riqueza del medio urbano de la misma, y, complementariamente, se determinen y apliquen las medidas necesarias para garantizar que su desarrollo y ejercicio no conlleve efectos nocivos y perjudiciales en el entorno. Estas medidas se entenderán asociadas a, además, su implantación en edificaciones destinadas en su integridad a acoger usos como los citados y/o compatibles con los mismos, excluidos, entre otros, los residenciales.

Se autoriza la implantación de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible en parcelas específicamente destinadas a ese uso.

También con carácter general, se autoriza la implantación de usos comerciales de 1.ª, 2.ª y 3.ª categorías en estas parcelas, e incluso de categorías superiores (4.ª y 5.ª), siempre que, en

horietan inguruan nagusi diren bizitegi-erabilerei eragozpenik sortzen ez dieten eta/edo horiekin bateragarriak diren jardueretara (altzarien, etxetresna elektrikoen edo antzeko ezaugarri eta eraginetako beste edozein produktu eta elementuren erakusketa eta salmenta) zuzentzen badira.

Bestalde, lehendik daudenak finkatzen diren aldi berean, betiere Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera ezarri badira eta behar diren baimenak badituzte, 4. eta 5. kategorietako bestelako merkataritza-erabilera berriak baimendu eta ezarri ahal izateko nahitaezkoa izango da nahiz Plan Orokor honetan izendatuki aurreikustea, nahiz aldeztatik dagokien plangintza xehatua formulatzea, eta bertan justifikatzea bai eraginpeko ingurunean ezartzea egokia dela eta bai haien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela.

Dena den, merkataritza-ekipamendu handi bat indarrean dagoen Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean definitutako terminoetan ezarri ahal izateko, nahitaezkoa izango da plan horretan ezarritako baldintzak betetzea. Eta plan horretan aurreikusitakoaren arabera, ekipamendu horien dimensionamendu maximoa honakoa izango da: Plataforma berdinduaren azalera garbi maximoa 40.000 m<sup>2</sup>-koa, eta sabai-azalera 13.000 m<sup>2</sup>(s)-koa.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonan bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

\* Aparkaleku- eta garaje-erabilera.

\* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, bizitegikoaz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa zona horretako hirigintza-eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

E. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

### 3. «B.10. Industria-erabilerako zona»

A. Definizioa.

Lehentasunez industria-erabilera deritzenen berezko modalitateko jarduera ekonomikoaren erabileretara zuzendutako zona, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietara zuzendutako eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Erregimen hori besteak beste honako hauek aintzat hartzearen emaitzakoa da:

— Zona honen bereizgarriak diren «b.10» lursailen berezko eraikuntza-erregimena, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

estos últimos supuestos, se destinan a actividades que no generen molestias en los usos residenciales predominantes en el entorno y/o que sean compatibles con los mismos (exposición y venta de muebles, electrodomésticos o cualesquiera otros productos y elementos de similares características y afecciones).

Por su parte, al tiempo que se consolidan los preexistentes, siempre que hayan sido implantados de conformidad con el régimen urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan, y cuenten con las debidas autorizaciones, la posible autorización e implantación de otro tipo de nuevos usos comerciales de 4.ª y 5.ª categorías se condiciona bien a su expresa previsión en este Plan General, bien a la previa formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, y a la justificación en él tanto la idoneidad de su emplazamiento en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo previsto en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m<sup>2</sup>(t).

\* Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

\* Uso de aparcamiento y garaje.

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

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

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

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

E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

### 3. Zona «B.10 Uso industrial»

A. Definición.

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

B. Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

— El régimen edificatorio propio de las parcelas «b.10», características de esta zona, establecido en este mismo Documento.

— Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien «III». epigrafean, gai honi buruz ezarritako aurreikuspenak.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Industria-erabilerak, kategoriaz guztietan.

Nolanahi ere, erabilera horien kategoriaz zehatz batzuk edo besteak ezartzearen eta baimentzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean nahiz zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.

— Erabilera onargarriak:

\* Industria-lursailetan: «b.10» tipologiako lursailetan oro har baimendutako erabilerak, hala Plan Orokor honetan, nola, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

\* Industriakoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

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

\* Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: Dagokien arau partikularrean zein garapen-plangintzan nahiz berariaz erabilera horietara, nahiz erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzentzen diren lursailetan, nahiz besterik gabe horiek baimentzen diren lursailetan.

Lursail horietan gehenez ere 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea baimentzen da, horiek barne.

Bestalde, 5. kategoriako merkataritza-erabilerak baimendu ahal izateko nahitaezkoa izango da alde aurretik dagokien plangintza xehatua formulatzea, eta bertan justifikatzea bai eraginpeko ingurunean ezartzea egokia dela eta bai haien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela.

Dena den, merkataritza-ekipamendu handi bat indarrean dagoen Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean definitutako terminoetan ezarri ahal izateko, nahitaezkoa izango da plan horretan ezarritako baldintzak betetzea. Eta plan horretan aurreikusitakoaren arabera, ekipamendu horien dimensionamendu maximoa honakoa izango da: Plataforma berdinduaren azalera garbi maximoa 40.000 m<sup>2</sup>-koa, eta sabai-azalera 13.000 m<sup>2</sup>(s)-koa.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

\* Aparkaleku- eta garaje-erabilera.

\* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonan bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Industria-erabilerarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

— Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe «III».

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Los usos industriales en sus distintas categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas u otras categorías concretas de esos usos se estará a lo establecido en cada supuesto bien en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General.

— Usos admisibles:

\* En parcelas industriales: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.10» en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

\* En otras parcelas y espacios de tipología diversa a la industrial y no destinados a dotaciones públicas:

\* Uso de vivienda autónoma: Exclusivamente en parcelas y/o edificaciones existentes y destinadas a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan.

\* Usos terciarios autónomos: En parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo se destinen bien específicamente a esos usos, bien a esos y a otros usos compatibles con ellos, bien, simplemente, se autoricen los mismos.

Se autoriza la implantación de usos comerciales en esas parcelas, hasta el máximo de los de 4.ª categoría, incluida.

Por su parte, la posible autorización de usos comerciales de 5.ª categoría se condiciona a la previa formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, y a la justificación en él tanto de la idoneidad de su emplazamiento en el entorno afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo previsto en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m<sup>2</sup>(t).

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

\* Uso de aparcamiento y garaje.

\* Los usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

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

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

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, industriakoaz bestelako irabazizko erabilera baimendutara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa zona horretako hirigintza-erakigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

#### E. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

### 4. «B.20. Hirugarren sektoreko erabilerako zona»

#### A. Definizioa.

Lehentasunez hirugarren sektoreko erabilera deritzenen modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako zona, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietara zuzendutako eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Erregimen hori besteak beste honako zehaztapen hauek aintzat hartzearen emaitzazkoa da:

— Zona honen bereizgarriak diren «b.20» lursailen berezko eraikuntza-erregimena, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

— Zona hauek beren baitan hartzen dituzten hirigintza-esparruetako arau partikularretan, zehazki horien «III». epigrafean, gai honi buruz ezarritako aurreikuspenak.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parameetro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritza-erabilerak barne (kategoria guztietan).

Dena den, merkataritza-ekipamendu handi bat indarrean dagoen Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean definitutako terminoetan ezarri ahal izateko, nahitaezkoa izango da plan horretan ezarritako baldintzak betetzea. Eta plan horretan aurreikusitakoaren arabera, ekipamendu horien dimensionamendu maximoa honakoa izango da: Plataforma berdin duaren azalera garbi maximoa 40.000 m<sup>2</sup>-koa, eta sabai-azalera 13.000 m<sup>2</sup>(s)-koa.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Hirugarren sektoreko lursailetan: «b.20» tipologiako lursailetan oro har baimendutako erabilerak, hala Plan Orokor honetan, nola, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

\* Hirugarren sektorekoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:

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

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

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

#### E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

### 4. Zona «B.20 Uso terciario»

#### A. Definición.

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

#### B. Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otras, las determinaciones siguientes:

— El régimen edificatorio propio de las parcelas «b.20», características de esta zona, establecido en este mismo Documento.

— Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe «III».

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas sus categorías.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo previsto en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m<sup>2</sup>(t).

— Usos compatibles o admisibles:

\* En parcelas terciarias: Los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología «b.20» en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.

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

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

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

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonan bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

\* Aparkaleku- eta garaje-erabilera.

\* Zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), zonan bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, hirugarren sektoreko ez bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa zona horretako hirigintza-erakigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

E. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

### 5. «D.10. Babes bereziko landa-zona»

A. Definizioa.

Beren baldintza eta ezaugarri naturalak kontuan hartuta babestu eta begiratu beharrekoak diren landa-zonak.

B. Eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorra.

Zona hauen eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorra honakoetan ezarritakoa da:

— Alde batetik, eta hala badagokio, dagozkien eta bertan indarrean dauden lege-xedapen, plan eta proiektu espezifikoetan.

— Bestetik, Plan Orokor honen dagokien arau partikularrean.

— Azkenik, eta hala badagokio, Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzan.

C. Erregimen juridikoa.

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

### 6. «D.20. Basogintzako landa-zona»

A. Definizioa.

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

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Hurrengo «C» idatz zatian adierazitako salbuespen bakarrekin, ez da baimentzen zonan eraikuntza berririk egitea, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenaren arabera eraiki badira.

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

\* Usos de equipamiento comunitario, en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

\* Uso de aparcamiento y garaje.

\* Los usos dotaciones públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos propiciados en la zona.

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

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

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos lucrativos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 40% de la edificabilidad urbanística total de la zona.

E. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

### 5. Zona «D.10 Rural de protección especial»

A. Definición.

Zonas rurales a proteger y preservar en atención a sus propias condiciones y características naturales.

B. Régimen general de edificación y uso.

El régimen general de edificación y uso de estas zonas es el establecido en:

— Por un lado, y en su caso, las disposiciones legales, planes y proyectos específicos referidos y vigentes en las mismas.

— Por otro, la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

— Por último y, en su caso, en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan General.

C. Régimen jurídico.

El régimen jurídico, privado o público, de estas zonas es el establecido en, por un lado y en su caso, las disposiciones legales y planes y proyectos específicos referidos a las mismas, y, por otro, la correspondiente Norma Particular de este Plan General, así como, en su caso, en el planeamiento promovido en su desarrollo.

### 6. Zona «D.20 Rural forestal»

A. Definición.

Zonas rurales caracterizadas por la presencia de, preferentemente, valores forestales presentes y/o potenciales a preservar y potenciar.

B. Régimen general de edificación.

Con las únicas salvedades mencionadas en el siguiente apartado «C», no se autoriza la construcción de nuevas edificaciones en la zona, y se consolidan las existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

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



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

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

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

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

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Baso-erabilerak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - \* Ingurumena babesteko erabilerak.
  - \* Nekazaritza-ustiapeneko erabilerak, baso-erabilerekin bateragarriak diren heinean.
  - \* Bizitegi-erabilerak:
  - \* Etxebizitza osagarria: Beste erabilera onargarri batzuen osagarria besterik ez.

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

Gainerako kasuetan, lehendik zeuden eraikuntzetan ezarri beharko da.

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

\* Erauzteko erabilerak.

Baldin eta natura eta zonaren baso-balioak begiratzearekin bateragarriak badira eta horiek begiratuko direla bermatzen bada. Erakunde eskudunen alde aurreko baimena beharko da.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

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

Horiek garatzeko eraikuntzetan ezarri behar izanez gero, lehen batean eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikin finkatueta gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

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

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

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

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

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

#### C. Régimen general de uso.

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

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

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

En los restantes supuestos, deberá implantarse en edificaciones preexistentes.

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

\* Usos extractivos.

Siempre que sean compatibles con la preservación de la naturaleza y los valores forestales de la zona y se garantice su preservación. Se requerirá la previa autorización de los organismos competentes.

\* Usos de equipamiento comunitario.

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

En el supuesto de que su desarrollo requiera su implantación en edificaciones, en principio y con carácter preferente serán habilitados en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos.

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

## \* Hirugarren sektoreko erabilerak:

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

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilerari horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira (Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan aipatzen diren ekipamendu-erabilerari jakin batzuek, Plan Orokor honen tes-tuinguruan, hirugarren sektoreko erabileren izaera dute edo eduki dezakete. Horregatik parekatzen dira).

## \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak:

Landa- eta baso-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek justifikatzen badute.

— Erabilerari debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin batez-beraz direnak.

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

## D. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilerari pribatuko eta/edo ondare-erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

**7. «D.30. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona»**

## A. Definizioa.

Nekazaritza-ahalmen handieneko lurzoruek osatzen duten landa-zona globala. Dena den, zona horren barruan arlo horretan balio eta interes desberdinak dituzten esparruak eta lurzor-ruak bereiz daitezke.

## B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Oro har, zona honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerari lotutako eraikuntzak baimentzen dira, baldin eta indarrean dagoen legerian, lurraldea antolatzeko tresnetan, Plan Orokor honetan eta berari garatzeko sustatutako plangintzan finkatutako baldintzetan ezartzen badira.

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

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

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

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

## \* Usos terciarios:

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

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento (Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquellos).

## \* Usos de infraestructuras de servicios:

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

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

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

## D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

**7. Zona «D.30 Rural agroganadera y de campiña»**

## A. Definición.

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

## B. Régimen general de edificación.

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

Se consolidan las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General, siempre que hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento vigente con anterioridad.

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

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

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

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

Halaber, eraikuntza berriak egitea baimentzen da, baldin eta zerbitzaten duten nekazaritza-ustiapenarekin erlazionatuta badaude edo landa-ingurunean eta zona honetan ezartzea interes publikoak justifikatzen badu, eta ingurune eta zona horren berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarria eta koherentea bada.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parámetro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Nekazaritza-ustiapeneko erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Ingurumena babesteko erabilerak.

\* baso-erabilerak.

\* Nekazaritza-industriak.

\* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

\* Bizitegi-erabilerak:

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

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

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, landa-ingurunearekin eta zona honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Horiek garatzeko eraikuntzetan ezarri behar izanez gero, lehen batean eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikin finkatuetan gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

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

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

\* Erauzteko erabilerak, erakunde eskudunek baimena eman ondoren.

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

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

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de explotación agraria.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos de protección ambiental.

\* Usos forestales.

\* Industrias agrarias.

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

\* Usos residenciales:

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

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

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

En el supuesto de que su desarrollo requiera su implantación en edificaciones, en principio y con carácter preferente serán habilitados en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos.

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

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

\* Usos extractivos, previa autorización de los organismos competentes.

\* Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren, erabilera soziokulturalen eta turismo-kanpalekuen modalitateetan, baldin eta landa-ingurunean eta zona honetan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Horiek garatzeko eraikuntzetan ezarri behar izanez gero, lehen batean eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikin finkatueta gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

Salbuespen gisa eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek eraikitze eta erabiltzeko berariazko baldintzak eta eraginpeko ingurunearen ingurumen eta natura arloko baldintzak begiratze-koak eta, hala badagokio, lehengoratzekoak definituko ditu, baita era guztietako inpaktuak ezabatze eta/edo minimizatzeko beharrezkotzat jotzen direnak ere.

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

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira (Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hiriginzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan aipatzen diren ekipamendu-erabilera jakin batzuek, Plan Orokor honen testuinguruan, hirugarren sektoreko erabileren izaera dute edo eduki dezakete. Horregatik parekatzen dira).

\* Bestelako jarduera ekonomikoak, landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, eta interes publikoak justifikatzen duenean.

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

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

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

#### D. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako zona baten berezko izaera edukiko du.

### 8. «D.40. Ibai-ibilguetako eta horien babes-ertzetako zona»

#### A. Definizioa.

Ondoren adierazten diren hiru baldintzak betetzen dituzten ur-ibilguetako eta horien babes-ertzek osatzen duten zona.

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

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

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

En el supuesto de que su desarrollo requiera su implantación en edificaciones, en principio y con carácter preferente serán habilitados en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidados, siempre que, en atención a sus características, sean susceptibles de ser destinados a dichos usos.

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

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

A los efectos de su autorización, los citados usos terciarios serán considerados como asimilables a los usos de equipamiento (Determinados usos de equipamiento a los que se hace referencia en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen o pueden tener en el contexto de este Plan General, la condición de usos terciarios. De ahí la asimilación entre éstos y aquellos).

\* Otro tipo de actividades económicas, cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de interés público.

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

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

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

#### D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso privado y/o patrimonial.

### 8. Zona «D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos»

#### A. Definición.

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

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

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

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

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

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak:

\* Lurralde-elementuen erabilera.

\* Ingurumena babesteko erabilera.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Aisialdiko eta atsedendiko erabilera, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

\* Nekazaritza-ustiapeneko eta basogintzako erabilera, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

\* Espazio librean erabilera, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

\* Zerbitzu-azpiegituren erabilera, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

\* Zona hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatua: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

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

#### D. Erregimen juridikoa.

Ibai-ibilguez, jabari publiko hidraulikoaren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko dute.

Bestalde, ibilgu horien babes-ertzek, jabari publiko horren kanpoaldean, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilera zona baten berezko izaera edukiko dute, hiri-plangintzan eta/edo lurraldea antolatzeako tresnetan bildutako aurreikuspenen arabera erabilera publikoko esparrutzat jotzekoak diren kasu eta tarteetan izan ezik.

### 9. «E.10. Bide-komunikazioen sistema orokorra»

#### A. Definizioa.

Komunikazio-azpiegitura orokorrekin osatzen dituzten zonak, erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorizata edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo —elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepideak eta galtzada eta espaloidun kaleak; oinezkoen sarea; bidegorria; etab.).

Kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio- eta mugikortasun-moduak dagozkien plan eta proiektu espezifikotik (urbanizazioak, trafikokoak, etab.) definitzen

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

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

#### B. Régimen general de edificación.

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

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos:

\* Usos de elementos territoriales.

\* Usos de protección ambiental.

— Usos compatibles o admisibles:

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

\* Usos de explotación agraria y forestales, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.

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

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

\* Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismos vigentes.

#### D. Régimen jurídico.

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

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

### 9. «E.10 Sistema general de comunicación viaria»

#### A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carreteras y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.).

direnak izango dira. Era berean, mugikortasun-modu horietako bakoitzera berariaz zuzendutako espazioak plan eta proiektu horietan zehaztutakoak izango dira.

Hala plangintza xehatuak nola proiektu horiexek Plan Orokor honetan definitutako sarea osatu ahal izango dute, eta bertan aintzat hartu ez diren udalerriko puntu eta muturretara zabaldu.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Zona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespen horiek errepide, kale, oinezkoen sare eta bidegorrien berezko elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak ezartzearekin zerikusia dute. Horien artean sartzen dira zerbitzuguneak eta atsedenguneak, eta errepideen kasuan gasolina-zerbitzuguneak, baldin eta horiek ezar daitezkeela eta ezartzea komeni dela irizten bazaio.

Gainera, beharrezkoak direla justifikatu ondoren, baldin eta zonako erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira, zona honetako zorupean garaje publikoak eraikitzea baimentzen da.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Bultzatutako erabileren erabilera osagarriak: Autobus-geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak eta atsedenguneak; eta antzeko beste batzuk.

\* Espazio libreak.

\* Aparkalekua sestra gainean eta garaje publikoa sestrapean.

\* Zerbitzu-azpiegiturak, sestrapean besterik ez.

\* Zona mota honen berezko xedeekin eta bertan bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

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

#### D. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

### 10. «E.20. Trenbide-komunikazioen sistema orokorra»

#### A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioen azpiegitura orokorrekin eta horien berezko instalazio eta elementuekin eta/edo haien zerbitzura daudenek (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen dituzten zonak.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

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

De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

Tanto el planeamiento pormenorizado como esos mismos proyectos podrán complementar la red definida en este Plan, extendiéndola a puntos y extremos del municipio no contemplados en el mismo.

#### B. Régimen general de edificación.

Zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación. Esas salvedades están relacionadas con la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, incluidas las áreas de servicio y esparcimiento, además de las gasolineras en el caso de las carreteras y siempre que su implantación se estime posible y conveniente.

Además, previa justificación de su necesidad y siempre que sea compatible con los usos característicos de la misma, se autoriza la construcción de garajes públicos en el subsuelo de esta zona.

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos auxiliares de los usos propiciados: Paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.

\* Espacios libres.

\* Aparcamiento sobre rasante y garaje público bajo rasante.

\* Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

\* Otros usos compatibles con los fines propios de este tipo de zona, así como con los usos propiciados.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

#### D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

### 10. «E.20 Sistema general de comunicación ferroviaria»

#### A. Definición.

Zonas conformadas por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

#### B. Régimen general de edificación.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en la zona, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

Se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias.

## C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Trenbide-erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Trenbide-erabileren erabilera osagarriak:

\* Beste komunikazio-erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean, garaje-erabilera barne.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

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

## D. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

**11. «F.10. Hiriko espazio libreen sistema orokorra»**

## A. Definizioa.

Plangintza orokorrean besteak beste bertan garatu eta gauzatu daitezkeen Tolosako herritar guztien aisialdiko eta atsedaldiko behar eta jardueri erantzuteko antolatzen diren espazio libre orokorrek osatzen dituzten zonak.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratzen dira eta indarrean dagoen hirigintzako legeriak gai horretan aurreikusitako estandarrari erantzuten diote.

## B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Antolamendu xehatuaren testuinguruan ekipamendu komunitario publikoko erabileretara zuzentzen diren egungo eraikuntzak finkatu egiten dira, baita, hala badagokio, behar bezala justifikatu ondoren egokitzat jotzen diren horien handitzeak ere.

Osagarri gisa, espazio libreen erabilera osagarrietara zuzentzen diren apaindura-eraikuntzak eta eraikin finkoak edo behin-behinekoak sestra gainean eraikitzea besterik ez da baimentzen.

Halaber, sestrapean espazio libreen instalazio osagarriak eraikitzea baimentzen da, baita garaje-erabilerara zuzendutako eraikuntzak egitea ere. Zorupean dagozkien azpiegiturak instalatzea ere baimentzen da.

## C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Espazio libreen erabilerak, horien erabilera osagarriak barne.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak —kioskoak, etab.—, erabilera osagarrien modura eta/edo bultzatutako erabileren zerbitzura.

\* Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarritzat jotzen diren modalitateetan, eta, halaber, zona hori espazio mota horietara zuzentzearekin bateragarri egiten duen irispide kuantitatibo (dimentsionamendua, eraikigarritasuna, etab.) eta kualitatiboarekin.

\* Garaje-erabilerak, espazio libreen zorupean besterik ez.

## C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos ferroviarios.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos auxiliares de los ferroviarios.

\* Otros usos de comunicaciones en la medida en que sean compatibles con los anteriores, incluido el uso de garaje.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

## D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

**11. «F.10 Sistema general de espacios libres urbanos»**

## A. Definición.

Zonas conformadas por los espacios libres generales ordenados en el planeamiento general a los efectos de dar respuesta a, entre otras, las necesidades y actividades de ocio y esparcimiento general del conjunto de la población de Tolosa, susceptibles de ser desarrolladas y ejercitadas en las mismas.

Se integran en la red de sistemas generales del municipio, y con ellas se da respuesta al estándar previsto en esa materia por la legislación urbanística vigente.

## B. Régimen general de edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes que, en el contexto de la ordenación pormenorizada, se destinen a usos de equipamiento comunitario público, incluidas las ampliaciones de las mismas que, en su caso y previa la debida justificación, se estimen adecuadas.

Complementariamente, se autoriza la construcción sobre rasante de, exclusivamente, edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de instalaciones auxiliares de los espacios libres así como de edificaciones destinadas a uso de garaje. También se autoriza la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

## C. Régimen general de uso.

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

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

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos comerciales de 1.ª categoría —quioscos, etc.—, a modo de auxiliares y/o al servicio de los usos propiciados.

\* Usos de equipamiento, en las modalidades que se consideren compatibles con el espacio libre, y, asimismo, con el alcance cuantitativo (dimensionamiento, edificabilidad, etc.) y cualitativo en el que, de igual manera, se estimen compatibles con el destino característica de esa zona a ese tipo de espacios.

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

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

#### D. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

### 12. F.20. Ibai-ibilguak (hirikoak)

#### A. Definizioa.

Hirigintza-esparruetan eta, horrenbestez, Tolosako hiri-ingurunean kokatutako ur-ibilguez osatzen duten zona globala.

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

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Adierazitako ibilguetako eraikuntza-erregimen orokorra gai horretan indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Arloko Plan horretan eta garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak:

- \* Lurralde-elementuen erabilerak.
- \* Ingurumena babesteko erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- \* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- \* Espazio librean erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- \* Zona hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

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

#### D. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du.

### 13. «G.00. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra»

#### A. Definizioa.

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

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

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

#### D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

### 12. F.20. Cauces fluviales (urbanos)

#### A. Definición.

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

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

#### B. Régimen general de edificación.

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

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos:

- \* Usos de elementos territoriales.
- \* Usos de protección ambiental.

— Usos compatibles o admisibles:

- \* Usos de ocio y esparcimiento, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Usos de espacios libres, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Usos de infraestructuras de servicios, siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona.
- \* Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

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

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

#### D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso público.

### 13. «G.00 Sistema general de equipamiento comunitario»

#### A. Definición.

Zonas integradas en la red de sistemas generales del municipio, destinadas a la implantación de usos de equipamiento comunitario general, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculadas a los mismos.

Su objetivo es el de dar respuesta a las necesidades y demandas tanto del conjunto de la población de Tolosa, como de proyección supramunicipal, susceptibles de ser desarrolladas en dichos equipamientos.



## B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

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

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

## C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Espazio libreen erabilerak.

\* Garaje-erabilera.

\* Bizitegi kolektiboko erabilera.

\* Beste erabilera bateragarri batzuk eta/edo zonan planteatutako helburuen zerbitzura daudenak. Horien artean sartzen dira, salbuespen gisa eta betiere ezarzea komeni dela justifikatu ondoren, hirugarren sektoreko erabilerak, nahiz Plan Orokor honen dagozkien arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezarritako modalitate eta baldintzetan.

\* Tipologia honetako zonetan lehendik dauden ekipamenduko bestelako erabilerak (bizitegi-erabilerak, hirugarren sektorekoak eta abar barne) finkatu egiten dira, 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioek finkatutako hirigintza-erregimenaren esparruan ezarritako baldintzetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

## D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko zona baten berezko izaera edukiko du, ekipamenduaren beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

**14. «H.00. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorra»**

## A. Definizioa.

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

## B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Kasu bakoitzean hiri-zerbitzu motari erantzuteko beharrezkoak diren eraikuntzak egitea baimentzen da.

Oro har, eraiki beharreko eraikuntza eta instalazioek gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza-erregimen bereziari erantzungo diote.

## B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la implantación tanto sobre como bajo rasante de las edificaciones e instalaciones que, en cada caso, se estimen necesarias para el desarrollo y el ejercicio de los usos y actividades propios y/o asociados al correspondiente equipamiento, así como a los usos compatibles o admisibles.

Asimismo, se autoriza la construcción bajo rasante de edificaciones destinadas a uso de garaje, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras.

Dichas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse al régimen establecido bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

## C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Uso de espacios libres.

\* Uso de garaje.

\* Uso de residencia colectiva.

\* Otros usos compatibles y/o al servicio de los objetivos planteados en la zona. Se incluyen entre ellos, con carácter excepcional y previa justificación de la conveniencia de su implantación, los usos terciarios en las modalidades y condiciones establecidas bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

\* Se consolidan los usos diversos de los equipamentales (incluidos los residenciales, terciarios, etc.) preexistentes en zonas globales de esta tipología, en las condiciones establecidas en el marco del régimen urbanístico fijado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

## D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta zona tendrá la condición propia de una zona bien de uso público bien de uso privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipamiento y de su titularidad.

**14. «H.00 Sistema general de infraestructuras de servicios»**

## A. Definición.

Zonas destinadas a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter general. Su calificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que dicha implantación incida sobre la rasante de los terrenos, además de, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo, sin incidir en éste.

## B. Régimen general de edificación.

Se autoriza la construcción de las edificaciones precisas para atender al tipo de servicio urbano del que se trate en cada caso.

Con carácter general, las edificaciones e instalaciones a construir responderán al régimen de edificación singularizado establecido en cada caso en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Halaber, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko plangintzan, nahiz gai horretan indarrean dagoen legeriak aurreikusi eta arautzen dituen bestelako tresna eta proiektuetan eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritako eraikuntza-erregimenari jarraituko zaio kasu bakoitzean.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parame-tro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Zerbitzu-azpiegituren erabile-rak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Ekipamendu-erabilerak eta zona honen berezko helburue-kin bateragarriak diren gainerakoak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa-ingurunearen eta zona honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezina direnak.

#### D. Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako eta halako zona gisa, erabilera publikoko zona baten berezko izaera edukiko du. Horrexegatik, azpiegitura horien igarobide diren edukitzaila materialak (galeriak, hodi biltzaileak, etab.) eta zonan integra-tuta dauden lur-eremuak berak titulartasun publikokoak izango dira, udalerriko hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagariaren multzoan behinik behin.

Dena den, zona horretan zehar igarotzen diren edo hura erabiltzen duten zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publi-koa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege-xedape-nen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek zehaztasun handiagoarekin finkatuko dute zona-tipologia honen erregimen juridikoa. Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak birdoitzea planteatzen da.

### 3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATZEKO ETA ARAU-TZEKO ERREGIMEN OROKORRA

#### 12. artikulua. Erabilera xehatuko (azpi)zonak eta horien sistematizazioa.

1. Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak hiri-lur-zoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur-eremuetan du eragina, eta erabilera xehatuko (azpi)zonen oina-rrizko mota hauek bereiziz sistematizatzen da (Zonifikazio globalaren sistematizazioaren testuinguruan «C» letra larria ez erabiltzearekin bat etorritik, zonifikazio xehatuaren testuingu-ruan «c» letra xehea ere ez da erabiltzen. Halaber, «d» letra xehea ere ez da erabiltzen, hori bera letra larritz idazten baita landa-zona globalak adierazteko):

- «a. Bizitegi-lursaila».
- «b. Jarduera ekonomikoen lursaila».
- «c. Komunikazio-sistema».
- «d. Espazio libreak».
- «e. Ekipamendu komunitarioa».
- «f. Zerbitzu-azpiegiturak».

2. Erabilera xehatuko (azpi)zona horiek, era berean, jarraian azaltzen diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza eraikuntzako eta erabilerako erregimen espe-zifikoko bati lotua:

Asimismo, se estará en cada caso al régimen de edificación e implantación establecido bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien en otro tipo de instrumentos y proyectos previstos y regulados en la legislación vigente en la materia, incluidas las Ordenanzas mencionadas en el artículo 5 de este mismo Documento.

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servi-cios.

— Usos compatibles o admisibles:

Usos de equipamiento, así como los restantes compatibles con los objetivos propios de esta zona.

— Usos prohibidos: Los usos no incluidos en las modalida-des anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio rural y de esta zona.

#### D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes y como tal zona, la condición propia de una zona de uso público. Precisamente por ello, los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestruc-turas, así como los propios terrenos integrados en la zona, serán de titularidad pública, cuando menos en el conjunto de los sue-los urbano y urbanizable del municipio.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los servicios que transcurran por dicha zona o hagan uso de la misma será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este mismo Documento determinarán con mayor precisión el régimen jurídico de esta tipología de zona, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, plantear el rea-juste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

### CAPITULO 3. RÉGIMEN GENERAL DE SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DE LA CALIFICACION PORMENORIZADA

#### Artículo 12. Las (sub)zonas de uso pormenorizado y su sistematización.

1. El régimen general de calificación pormenorizada incide en los terrenos del municipio clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable, y se sistematiza mediante la dife-renciación de los siguientes tipos básicos de (sub)zonas de uso pormenorizado (En consonancia con la no utilización de la letra «C» mayúscula en el contexto de la sistematización de la zoni-ficación global, tampoco se hace uso de la letra «c» minúscula en el contexto de la zonificación pormenorizada. Tampoco se hace uso de la letra «d» minúscula debido a que esa misma letra en mayúscula se asocia a las zonas globales rurales):

- «a. Parcela residencial».
- «b. Parcela de actividades económicas».
- «c. Sistema de comunicaciones».
- «d. Espacios libres».
- «e. Equipamiento comunitario».
- «f. Infraestructura de servicios».

2. Dichas (sub)zonas de uso pormenorizado contienen, a su vez, las variantes o modalidades tipológicas que se exponen a continuación, cada una de ellas vinculadas a un régimen espe-cífico de edificación y uso:

## — a. Bizitegi-lursaila:

- \* «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursaila».
- \* «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila».
- \* «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursaila».

## — b. Jarduera ekonomikoen lursaila:

- \* «b.10. Industria-lursaila».
- \* «b.20. Hirugarren sektoreko lursaila».

## — e. Komunikazio-sistema:

- \* «e.10. Bide-komunikazioen sarea».
- \* «e.20. Trenbide-komunikazioen sarea».
- \* «e.30. Aparkalekua».

## — f. Espazio libreak:

- \* «f.10. Hiriko espazio libreak».
- \* «f.20. Espazio libre komunak».
- \* «f.30. Ibai-ibilguak».

## — g. Ekipamendu komunitarioa:

- \* «g.00. Ekipamendu komunitarioa».

## — h. Zerbitzu-azpiegitura:

- \* «h.00. Zerbitzu-azpiegitura».

3. Plangintza xehatuak erabilera xehatuko (azpi)zonen beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, horiei esleitzen zaien eraikuntzako eta erabilerako erregimen partikularren arabera.

*13. artikulua. Erabilera xehatuko (azpi)zonen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra (Oro har, arau partikularretara igortzen diren zehaztapenak izendatuki ezarri beharko dira, kasuak kasu, arau horien «II. Hirigintza Erregimen Orokorra» idatz zatian, eta «plangintza orokorren» maila esleituiko zaie.*

Zehaztapenak «plangintza xehatura» edo «antolamendu xehatura» igortzen direnean, arau partikularren «III. Antolamendu Xehatua» idatz zatian definitu ahal izango dira, edo, hala badagokio, «antolamendu xehatuan», eta maila arauemaile hori esleituiko zaie).

**1. «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursaila»****A. Definizioa.**

Antzinako bizitegi-kokaguneei dagozkien (azpi)zonak edo lursailak. Berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan harturik iraurarazi behar diren eraikuntzek eta, hala badagokio, berezitasun hori ez dutelako ordez daitezkeen beste batzuek okupatzen dituzte. Ordez tuz gero, eraikuntza berria bizitegi-kokagune horien berezko baldintza orokorretara egokitu beharko da.

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Bere funtsezko alderdietan mantendu behar da lursail hauen eta kokatuta dauden esparruen berezko espazioaren eta eraikuntzaren morfologia, jatorrizko lursail zatiketa barne, Plan Orokor honen arau partikularretan edo plangintza xehatuan, esparru horiek zein bertan dauden eraikuntzak birgaitzea sustatzearen onerako, horiek birdoitzea komeni dela irizten diotenean izan ezik.

Halaber, balio handiko eraikuntzako eta urbanizazioko elementuak iraurarazi egin behar dira.

## — a. Parcela residencial:

- \* Parcela «a.10 Residencial de Casco Antiguo».
- \* Parcela «a.20 Residencial de edificación abierta».
- \* Parcela «a.30 Residencial de edificación de bajo desarrollo».

## — b. Parcela de actividades económicas:

- \* Parcela «b.10 Industrial».
- \* Parcela «b.20 Terciario».

## — e. Sistema de Comunicaciones

- \* «e.10. Red de comunicación viaria».
- \* «e.20. Red de comunicación ferroviaria».
- \* «e.30. Aparcamiento».

## — f. Espacios Libres

- \* «f.10. Espacios libres urbanos».
- \* «f.20. Espacios libres comunes».
- \* «f.30. Cauces fluviales».

## — g. Equipamiento Comunitario.

- \* «g.00 Equipamiento comunitario».

## — h. Infraestructura de Servicios.

- \* «h.00 Infraestructura de servicios».

3. El planeamiento pormenorizado podrá definir nuevas variantes de (sub)zonas de uso pormenorizado en función de la asignación a las mismas de un régimen particular de edificación y uso.

*Artículo 13. Régimen general de edificación, uso, y dominio de las (sub)zonas de uso pormenorizado (Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado «II. Régimen Urbanístico General» de las mismas, asignándoseles rango de «planeamiento general».*

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

**1. Parcela «a.10 Residencial de Casco Antiguo»****A. Definición.**

(Sub)zonas o parcelas propias de los asentamientos residenciales antiguos. Están ocupadas por edificaciones que en atención a su singularidad e interés histórico, cultural y urbanístico procede preservar, así como, en su caso, por otras que por no contar con esa singularidad pueden ser sustituidas debiendo adaptarse, eso sí, la nueva edificación a las condiciones generales propias de dichos asentamientos residenciales.

**B. Régimen general de edificación.**

Se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la morfología espacial y edificatoria propia de estas parcelas y de los ámbitos en los que se emplazan, incluida la parcelación originaria, salvo en los supuestos en los que, bien en la correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, su reajuste se estime conveniente en aras a la incentivación de la rehabilitación tanto de dichos ámbitos como de las edificaciones existentes en los mismos.

Se han de conservar, asimismo, los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

Helburu horiek ondoren adierazten direnen gisako beste batzuekin osatzen dira:

— Aurri-egoeran dauden elementuak edo eraikuntzak ordeztzeko aukera.

— Balio berezirik ez duten egungo eraikuntzak ordeztzeko aukera, nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan hala aurreikusten den kasuetan.

— Baliorik ez duten elementu erantsiak ordeztzeko eta/edo kentzeko aukera, nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan hala aurreikusten den kasuetan eta baldintzetan.

— Eraiki gabe edo azpieraikita dauden lursailak okupatzea edo betetzea.

— Egungo lursail zatiketa birdoitzeko aukera, baldin eta behar bezala justifikatuta eta egun dauden eraikuntzak benetan birgaitzea lortzeko eta beharrezko kalitatea duten etxebizitzak eraikitzeko, komenigarritzat jotzen bada.

Nolanahi ere, eraikuntza berriek eta/edo horien elementu edo zatiek ezaugarri hauetako zona baten funtsezko eta berezko jarraibide tipologikoei erantzun beharko diete.

Aurreko irizpideekin bat etorritik, lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza-erregimena nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezartzen diren birdoikuntzen kalterik gabe, «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailtarako» ezarritako erabilera-erregimena izango da aplikatzekoa. Haatik, debekatu egiten da industria-erabilerak ezartzea, 1. kategoriakoak izan ezik.

Era berean, lursail hauetan 1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea ere baimentzen da.

Bestalde, 3. kategoriako merkataritza-erabilera berriak baimendu ahal izateko nahitaezkoa izango da alde aurretik horiek antolatzeke plan berezi bat formulatzea, eta bertan, besteak beste, bai haiek ezartzea egokia dela eta bai eraginpeko lursailen eta ingurunean haien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela (trafikoa, zarata, etab.) justifikatzea.

#### D. Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

### 2. «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila»

#### A. Definizioa eta modalitate tipologikoak.

Tipologia irekiko eraikuntza bereziekin edo albotik atxikitakoek okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki bildutako etxebizitzak jasoko dituzte, eta sargune bertikal komun bat izango dute. Eraikuntza modulu bat edo gehiago osatuko dute eta zazpi etxebizitza edo gehiago izango dituzte. Espazio eraiki gabeak izan ditzakete.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail honen eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzungo die:

— Dokumentu honen 59. artikuluan azaldutako eraikuntza-ren forma arautzeko baldintza orokorrak.

Esos objetivos se complementan con otros como los siguientes:

— La posible sustitución de los elementos o construcciones en situación de ruina.

— La posible sustitución de edificaciones existentes carentes de valor singular, en los supuestos en los que así se prevea bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

— La sustitución y/o eliminación de elementos añadidos carentes de valor, en los supuestos y condiciones establecidos bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

— La ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas.

— El posible reajuste de la parcelación actual siempre que, con la debida justificación y en aras a la consecución de la efectiva rehabilitación de las edificaciones existentes y a la construcción de viviendas dotadas de la necesaria calidad, se estime conveniente.

En todo caso, las nuevas construcciones y/o elementos o partes de las mismas deberán responder a las pautas tipológicas fundamentales y propias de una zona de estas características.

El régimen de edificación específico de cada parcela será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

#### C. Régimen general de uso.

Sin perjuicio de los reajustes que, en su caso, se establezcan bien en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico bien en el planeamiento pormenorizado, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas «a.20 Residencial de edificación abierta», prohibiéndose, eso sí, la implantación de usos industriales, con la sola excepción de los de categoría 1.<sup>a</sup>

A su vez, se autoriza, con carácter general, la implantación en estas parcelas de usos comerciales de 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categorías.

Por su parte, la implantación de nuevos usos comerciales de 3.<sup>a</sup> categoría se condiciona a la previa formulación de un Plan Especial de ordenación de los mismos que, entre otros extremos, justifique en cada caso tanto de la idoneidad de su implantación, como la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos en la parcela y en el entorno afectados (tráfico, ruido, etc.).

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

### 2. Parcela «a.20 Residencial de edificación abierta»

#### A. Definición y modalidades tipológicas.

Parcela ocupada u ocupable por edificaciones de tipología abierta, exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas vertical y horizontalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, y con un número de viviendas igual o superior a siete viv. Podrán o no disponer de espacios no edificados.

#### B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 59 de este Documento.

— Nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz plangintza xehatua ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.).

— Lursail berean eraikin bat baino gehiago eraiki ahal izango da, eta erabilera komuneko espazioak eta zerbitzu-elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

— Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatua definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitetan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete behar ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen –bi modalitateak barne– erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

Aurreko erabilerari loturiko eraiki gabeko espazioetan horren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da –sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta abar–.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego-erabileren, hotel-erabileren eta «1.» eta «2.» kategoriako merkataritza-erabileren modalitateetan; goi-kategoriako ostalaritza-erabilerak, baldin eta gai horretan indarrean dauden eta/edo sustatutako diren ordenantzek baimentzen badituzte; eta osasun-erabilerak eta laguntzakoak.

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu behar da.

Halaber, adierazitakoak baino kategoría handiagoko merkataritza-erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta izendatuki aurreikusten bada nahiz dagokion arau partikularrean nahiz plangintza xehatua, ondoren azaltzen diren baldintzetan eta irispidearekin:

\* Eraginpeko ingurunean ezartzea egokia dela eta haien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela justifikatu behar da.

\* Erabilera horiek ezarriko badira, etxebizitzetan eta dagokien eraikinean baimendutako gainerako erabileretan era guztietako eragozpenak eta eraginak saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta gauzatu behar dira aurretik.

\* Adierazitako baldintzen arabera baimendutako merkataritza-erabilerak honako hauek dira zehazki:

\* 3. kategoriako merkataritza-erabilerak, hedadura osoan.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, rasantes, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado.

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

— La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta sobre y bajo rasante, podrá efectuarse bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particular para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

#### C. Régimen general de uso:

El régimen general de uso de esta parcela, incluidas las dos modalidades de la misma, responde a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos residenciales.

Se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior en los espacios no edificados vinculados al mismo –accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios en las modalidades de uso de oficinas, uso hotelero, usos comerciales –«1.<sup>a</sup>» y «2.<sup>a</sup>» categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen–; y usos sanitarios y asistenciales.

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

Se autoriza asimismo la implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías, siempre que así se prevea expresamente bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, en las condiciones y con el alcance que se exponen a continuación:

\* Deberá justificarse en todo caso, la idoneidad de su implantación en el entorno afectado, así como la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de los mismos.

\* Se entenderá sujeta a la previa determinación y ejecución de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

\* Los usos comerciales autorizados de conformidad con los indicados requisitos son concretamente los siguientes:

\* Los usos comerciales de 3.<sup>a</sup> categoría en toda su extensión.

\* 4. eta 5. kategoriako merkataritza-erabilerak, baldin eta inguruan nagusi diren bizitegi-erabilerari eragozpenik sortzen ez dieten eta/edo horiekin bateragarriak diren jardueri (altzarien, etxetresna elektrikoaren edo antzeko ezaugarri eta eraginetako beste edozein produktu eta elementuren erakusketa eta salmenta) loturik badaude.

Horrez gain, ostalaritza-erabilerak ezartzeko gai hori arautzeko sustatuko den udal-ordenantza ezarritako irizpideak bete beharko dira.

\* Industria-erabilerak.

\* «1.» kategoria: Etxebizitza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

\* «2.» kategoria: Dagokien arau partikularrean edo garapen-plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean.

\* Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

\* ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko hirigintza-arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira (dokumentu honen laugarren titulua).

D. Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

### 3. «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursaila»

A. Definizioa.

Garapen txikiko tipologia irekiko eraikuntzek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen lursailak. Eraikuntzak bloke modukoak edo bakartuak izango dira, lehentasunez etxebizitza-erabilerara zuzenduak, sargune komun bertikala edo sarbide autonomoa izango dute, eta eraikuntza-modulu bat edo gehiago.

Bloke-tipologiakoak badira, gehienez ere sei (6) etxebizitza izango dituzte. Etxebizitza kopurua handiagoa izan daiteke gaur egun finkatuta dauden elkarriz atxikitako tipologiako eraikuntzak dituzten lursailen kasuan.

B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail honen eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Dokumentu honen 60. artikuluan azaldutako eraikuntza-ren forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.).

Lehendik eta finkatuta dauden garapen eta eraikuntzen kasuan, nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio. Izan ere, tresna horiek lehengo baldintza orokorrekin bat ez zetozen egoerak finkatu ahal izango dituzte.

— Lursail horiek lorategi eta espazio eraikigabe erantsiak eduki beharko dituzte.

\* Los usos comerciales de 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> categorías, siempre que estén vinculados a actividades que no generen molestias en los usos residenciales predominantes en el entorno y/o que sean compatibles con los mismos (exposición y venta de muebles, electrodomésticos o cualesquiera otros productos y elementos de similares características y afecciones).

Además, la implantación de usos de hostelería se ajustará a los criterios establecidos en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia.

\* Usos industriales.

\* «1.<sup>a</sup>» categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

\* «2.<sup>a</sup>» categoría: Cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.

\* Usos aparcamiento y garaje.

\* Usos de equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos residenciales, en contigüidad o colindancia con éstos.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

### 3. Parcela «a.30 Residencial de bajo desarrollo»

A. Definición.

Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones de tipología abierta de bajo desarrollo, bien en bloque, bien aislada, destinadas preferentemente a uso de vivienda, con acceso bien mediante un núcleo común vertical, bien autónomo, y con uno o varios módulos de edificación.

En el supuesto de tratarse de tipología de bloque, el número máximo de viviendas será de seis (6) viv. Dicha cantidad podrá ser superior en el supuesto de parcelas con edificaciones de tipología adosada existentes y consolidadas.

B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los parámetros siguientes:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 60 de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

Tratándose de los desarrollos y edificaciones preexistentes y consolidados se estará a lo establecido bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, que podrán consolidar situaciones no acordes con las anteriores condiciones generales.

— Deberán disponer, en todo caso, de jardines o espacios no edificados anejos.

— Lursail berean eraikin bat baino gehiago egon eta/edo kokatu ahal izango da, eta erabilera komuneko espazioak eta zerbitzu-elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

— Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitetan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbiderearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Bizitegi-erabilerak.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da –sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta abar–.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego-erabileren, hotel-erabileren eta «1.» eta «2.» kategoriako merkataritza-erabileren modalitateetan; goi-kategoriako ostalaritza-erabilerak, baldin eta gai horretan indarrean dauden eta/edo sustatutako diren ordenantzek baimentzen badituzte; eta osasun-erabilerak eta laguntzakoak.

Kasuak kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Kategoria horien gaineko merkataritza-erabilerak ezartzea izendatuki aurreikusi beharko da nahiz dagokion arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, etxebizitzetan eta eraikinean baimendutako gainerako erabileretan mota orotako eragozpenak eta eraginak saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik.

Horrez gain, ostalaritza-erabilerak ezartzeko gai hori arautzeko sustatutako den udal-ordenantzaren ezarritako irizpideak bete beharko dira.

\* Industria-erabilerak.

\* «1.» kategoria: Etxebizitza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

\* «2.» kategoria: Dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean soilik.

\* Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

— En una misma parcela podrán existir y/o emplazarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

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

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos residenciales.

En los espacios no edificados sobre rasante se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior -accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios.

En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales –«1.ª» y «2.ª» categorías; usos hosteleros de categoría superior, siempre que las ordenanzas municipales vigentes y/o a promover en la materia lo autoricen–; usos sanitarios y asistenciales.

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

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

Además, la implantación de usos de hostelería se ajustará a los criterios establecidos en la Ordenanza municipal que, en su caso, se promueva para la regulación de dicha materia.

\* Usos industriales.

\* «1.ª» categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

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

\* Usos de garaje y aparcamiento.

\* Usos de equipamiento comunitario.

Bizitegi-erabileraren ondoan edo mugan bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko hirigintza-arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira (dokumentu honen laugarren titulua).

#### D. Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

### 4. «b.10. Industria-lursaila»

#### A. Definizioa.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko industria-erakuntzak batik bat ezartzera zuzendutako lursailak.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail honen eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzun die:

— Dokumentu honen 66. artikuluan azaldutako eraikuntza-forma arautzeko baldintza orokorrak.

— Nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoa izango da lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza-erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.).

— Halaber, adierazitako arau partikularrean eta plangintza xehatuan lursail zatiketari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta lursaila eta eraikuntza jarduera bereziki okupatzeari buruz xedatutakoari jarraituko zaio.

— Lursailtako bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik –espazio horien jabetza espazio horietara ematen duten lursailekin edo lokalekin partekatua izan daiteke–, eta zamaletarako espazioa ere izan beharko du; espazio horiek nahiz Plan Orokor honetan nahiz plangintza xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

— Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitetan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzun die:

— Erabilera bereizgarriak: Industria-erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

### 4. Parcela «b.10 Industrial»

#### A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de, preferentemente, edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

#### B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación expuestas en el artículo 66 de este Documento.

— El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan.

— También se estará a lo dispuesto en dichos Norma Particular y planeamiento pormenorizado en lo referente a la parcelación, la división de las construcciones, incluso en cuanto a su división horizontal, y a la ocupación de la parcela y de la edificación por actividades diferenciadas.

— Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados -la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos-, y, del correspondiente espacio de carga y descarga; estos espacios deberán cumplimentar los requisitos establecidos bien en este Plan bien en el planeamiento pormenorizado.

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

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanza y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

#### C. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

— Usos característicos: Usos industriales.

— Usos compatibles o admisibles:



## \* Etxebizitza-erabilera.

Lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio, eta 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lursaileko etxebizitza bat (1) izango da gehienez ere. Dena den, baimena lortuko bada, alde zuzenetik etxebizitza lotzen zaion jardueraren izaerarekin erlazionatuta dagoela justifikatu beharko da.

## \* Hirugarren sektoreko erabilerak.

\* Merkataritza-erabilerak, 4. kategoria arte, hori ere barne.

\* Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

\* Bulego-erabilerak, industria-jarduerekin lotzen ez badira ere kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.

\* Jolas-erabilerak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

\* Hirugarren sektoreko erabileren beste modalitate batzuk, industria-jarduerekin lotzen ez badira ere kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.

## \* Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

## \* Ekipamendu komunitarioko erabilera.

Industria-jarduerekin lotzen ez den kanpoko jende asko erakartzen ez duten modalitate guztietan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko hirigintza-arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira (dokumentu honen laugarren titulua).

## D. Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

**5. «b.20. Hirugarren sektoreko lursaila»**

## A. Definizioa.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko eraikuntzak, lehentasunez hirugarren sektoreko erabileretarako erabiltzeko, ezartzera zuzendutako lursailak.

## B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail honen eraikuntza-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzunak dio; erregimen horren arautzea Plan Orokor honen dagokion araudi partikularrean edo, hala badagokio, plangintza xehatua ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

— Eraikuntzaren forma —sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne— lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatua definituko da.

Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun-azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun-azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

## \* Uso de vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela de dimensión superior a 2.000 m<sup>2</sup>. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

## \* Usos terciarios.

\* Usos comerciales, hasta 4.ª categoría, incluida.

\* Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

\* Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

\* Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

\* Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

## \* Usos de aparcamiento y garaje.

## \* Uso de equipamiento comunitario.

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

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto de este Documento).

## D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

**5. Parcela «b.20 Terciaria»**

## A. Definición.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones destinadas a usos preferentemente terciarios, de tipología intensiva o aislada, vinculadas funcional y jurídicamente a una o a varias empresas.

## B. Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de esta parcela responde a los siguientes parámetros:

— Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

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

Dicha ordenanza particularizada y las previsiones incluidas en la misma tendrán el rango propio de los Estudios de Detalle en todos aquellos extremos que incidan en cuestiones y en el campo de intervención propio de éstos. Aquellas ordenanzas y previsiones podrán ser, por lo tanto y en esas condiciones, modificadas mediante los citados Estudios de Detalle.

— Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Hirugarren sektoreko erabilera, lursail hauek bere baitan hartzen dituen erabilera globaleko zonan baimendutako kategoria guztietako merkataritza-erabilera barne.

Dena den, merkataritza-ekipamendu handi bat indarrean dagoen Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean definitutako terminoetan ezarri ahal izateko, nahitaezkoa izango da plan horretan ezarritako baldintzak betetzea. Eta plan horretan ezarritakoaren arabera, ekipamendu horien dimentsionamendu maximoa honakoa izango da: Plataforma berdinduaren azalera garbi maximoa 40.000 m<sup>2</sup>-koa, eta sabai-azalera 13.000 m<sup>2</sup>(s)-koa.

— Erabilera onargarriak:

\* Industria-erabilerak:

\* «1.» kategoria: Etxebizitza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

\* «2.» kategoria: Dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatua horiek ezartzea baimentzen denean.

\* Salbuespen gisa, baldin eta nahiz hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz garapen-plangintzan izendatuki baimentzen bada, «3». kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, arau horretan ezartzen diren modalitate eta baldintza zehatzetan. Edonola ere, erabilera horiek ezarriko badira, dagokien eraikinean baimendutako gainerako erabilere-tan mota orotako eragozpenak eta eraginak saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta hartu beharko dira aurretik.

\* Etxebizitza, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatua ezarritako baldintzetan, baldin eta lursaileko hirugarren sektoreko erabilera bereizgarriekin bateragarria bada.

\* Garajea.

\* Ekipamendu komunitarioa, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

#### D. Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondare-erabilerako lursail baten berezko izaera edukiko du.

### 6. «e.10. Bide-komunikazioen sarea»

#### A. Definizioa.

Tokiko komunikazio-azpiegiturek eta orokorrek osatzen dituzten (azpi)zonak, erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorizatua edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto en la legislación vigente, y en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos terciarios, incluidos los comerciales en todas las categorías autorizadas en la correspondiente zona de uso global en la que se integren estas parcelas.

En todo caso, la posible implantación de un gran equipamiento comercial, considerado en los términos definidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, deberá entenderse condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en ese Plan. Y de acuerdo con lo establecido en éste, el dimensionamiento máximo de los mismos será de 40.000 m<sup>2</sup> de superficie neta máxima de la plataforma explanada, y 13.000 m<sup>2</sup>(t).

— Usos admisibles:

\* Industriales:

\* «1.ª» categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

\* «2.ª» categoría: Cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

\* Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito urbanístico bien en el planeamiento de desarrollo, podrán implantarse usos industriales de «3.ª» categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en cada caso Norma. En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa determinación y adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

\* Vivienda, en las condiciones establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado, siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.

\* Garaje.

\* Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con los usos terciarios.

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

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tiene la condición propia de una parcela de uso privado y/o patrimonial.

### 6. «e.10 Red de comunicación viaria»

#### A. Definición.

(Sub)zonas conformadas por las infraestructuras locales y también generales de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran

ardatz edo —elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepideak eta galtzada eta espaloidun kaleak; oinezkoen sarea; bidegorria; etab.).

Kasu eta espazio bakoitzean erabili beharreko komunikazio- eta mugikortasun-moduak dagozkien plan eta proiektu espezifikoetan (urbanizazioak, trafikokoak, etab.) definitzen direnak izango dira. Era berean, mugikortasun-modu horietako bakoitzera berariaz zuzendutako espazioak plan eta proiektu horietan zehaztutakoak izango dira.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

(Azpi)zona hauetan, salbuespen jakin batzuekin, ez da eraikuntza baimentzen.

Salbuespen horiek bide-sarearen erabilera osagarrietara zuzendutako elementuak, eraikuntzak eta instalazioak (errepideak, kaleak, oinezkoen sarea eta bidegorriak, etab.) sestra gainean zein sestrapean baimentzarekin zerikusia dute. Gasolina-zerbitzuek eta zerbitzuek ere baimendu ahal izango dira, horiek ezartzea komeni dela irizten bazaio eta gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Halaber, beharrezkoak direla eta (azpi)zona mota honen berezko xede eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak direla justifikatu ondoren, zorupean garaje publikora zuzendutako eraikuntzak egitea baimenduko da.

Eraikinetarako sarbideak legerian eta proiektu honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

(Azpi)zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Oinezkoen, bizikleten eta ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Erabilera bereizgarrien zerbitzuek.

\* Aparkalekua.

\* Garajea (sestrapean).

\* Bide-sarearen erabilera osagarriak, gasolina-zerbitzuek eta zerbitzuek barne berez errepide esandakoan kasuan, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorritu.

\* Zerbitzu-azpiegiturak, sestrapean besterik ez.

\* Espazio libreak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen diren erabilerak.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiriplangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

#### D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko (azpi)zona hau titulartasun publikokoa da.

### 7. «e.20. Trenbide-komunikazioen sarea»

#### A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioen azpiegitura orokorrek eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura dardenenek (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen duten (azpi)zona.

y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; red peatonal; bidegorri; etc.).

Los modos de comunicación y movilidad a utilizar en cada caso y espacio serán los que se definan en los correspondientes y específicos planes y proyectos (de urbanización, tráfico, etc.). De igual manera, los espacios destinados de forma específica a cada uno de esos modos de movilidad serán los determinados en dichos planes y proyectos.

#### B. Régimen general de edificación.

(Sub)zonas en las que, con determinadas salvedades, no se autoriza la edificación.

Esas salvedades están relacionadas con la autorización, tanto sobre como bajo rasante, de los elementos, construcciones e instalaciones destinados a usos auxiliares de la red viaria (carreteras, calles, redes peatonales y bidegorris, etc.), así como gasolineras y estaciones de servicios en los supuestos en los que su implantación se estime conveniente y se adecue a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, previa justificación de su necesidad y de su compatibilidad con los fines y usos propios y característicos de este tipo de (sub)zona, se autoriza la construcción de edificaciones destinadas a garaje público en el subsuelo de la misma.

El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Áreas de servicio de los usos característicos.

\* Aparcamiento.

\* Garaje (bajo rasante).

\* Usos auxiliares de la red viaria, incluidas gasolineras y estaciones de servicio en el caso de las carreteras propiamente dichas, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

\* Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante.

\* Espacios libres.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

### 7. «e.20 Red de comunicación ferroviaria»

#### A. Definición.

(Sub)zona conformada por las infraestructuras generales de comunicación ferroviaria, incluidos los elementos y las instalaciones propios y/o al servicio de las mismas (estaciones y apeaderos, etc.).

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Trenbide-erabilerei eta horien erabilera osagarriari lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira, indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan.

Halaber, lursail honetan bateragarriak edo onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira.

**C. Erabilera-erregimen orokorra.**

(Azpi)zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Trenbide-erabilera.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Trenbide-erabilerearen erabilera osagarriak, gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

Beste komunikazio-erabilera batzuk ere baimentzen dira, garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarriak badira.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilera.

— Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, hiri-plangintzan ezarritakoak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako irizpideak eta baldintzak ere bete beharko dira.

**D. Erregimen juridikoa.**

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko (azpi)zona hau titulartasun publikokoa da.

**8. «e.30. Aparkalekua»****A. Definizioa.**

Garaje-eraikuntzak egitera eta dagozkion erabilera osagarrietara zuzendutako lursaila. Horrenbestez, erabilera edo xede hori da lursailaren kalifikazio xehatua zehazteko erreferentzia-puntu nagusia.

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Sestra ganean zein sestrapean garajera eta horren erabilera osagarrietara zuzendutako eraikuntzak egitea baimentzen da. Eraikuntza horien erregimen orokorra xede hori duten lursail-tako bakoitzean indarrean dagoen plangintzan kasu bakoitzean eta berariaz ezarritakoa izango da.

**C. Erabilera-erregimen orokorra.**

(Azpi)zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Aparkaleku- eta garaje-erabilera.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak: Aurrekoen erabilera osagarriak eta bateragarriak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilera.

**D. Erregimen juridikoa.**

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko (azpi)zona baten berezko izaera edukiko du lursail honek, garajearen beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz plangintza xehatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

**B. Régimen general de edificación.**

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

Se autorizan asimismo las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos compatibles o admisibles en esta parcela.

**C. Régimen general de uso.**

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

— Usos característicos: Uso ferroviario.

— Usos compatibles o admisibles:

Usos auxiliares del ferroviario, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente en la materia.

Se autorizan asimismo otros usos de comunicaciones, incluido el de garaje, siempre que sean compatibles con los ferroviarios.

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

— La implantación de los usos característicos y admisibles se adecuará, además de a los establecidos en el planeamiento urbanístico, a los criterios y condiciones regulados en la legislación vigente en la materia.

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

**8. «e.30 Aparcamiento»****A. Definición.**

Parcela destinada a la construcción de edificaciones de garaje, además de a los correspondientes usos auxiliares del anterior, de manera que ese destino constituye el referente principal para la determinación de la calificación pormenorizada de la misma.

**B. Régimen general de edificación.**

Se autoriza la construcción, tanto sobre como bajo rasante, de edificaciones destinadas a garaje, así como a usos auxiliares del mismo. El régimen general de esas edificaciones será el establecido en cada caso y de manera específica en el planeamiento vigente en cada una de las parcelas objeto de ese destino.

**C. Régimen general de uso.**

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

— Usos característicos: Usos de garaje y aparcamiento.

— Usos compatibles o admisibles: Usos auxiliares y complementarios de los anteriores.

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

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condición propia de una (sub)zona de uso bien público bien privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio garaje y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

**9. «f.10. Hiriko espazio libreak»****A. Definizioa.**

Halakotzat joko dira mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa, dagozkien hurrenez hurrengo legezko estandarrek aplikatzearen ondoriozkoa, antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak.

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Espazio lorategidunak eta arboladunak –parkeak edo lorategiak– edo zatirik handiengan zolatuta dauden espazioak –jolas-eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen bestelako eremuak—; oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza.

Salbuespen horiek baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta gaur egun dauden eta dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen eraikuntza finkoak baimentzearekin zerikusia dute.

Era berean, garaje-erabileretara soilik –horren erabilera osagarriak barne– zuzenduko diren sestrarepeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

**C. Erabilera-erregimen orokorra.**

(Azpi)zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Espazio libreen erabilera.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

\* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak, eta abar–.

\* Dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan edo berrietan, baldin eta erabilera bera eta eraikuntza azpizona hauek espazio libreen erabileretara lehentasunez zuzentzearekin bateragarriak badira.

\* Garaje-erabilera, sestrarepean besterik ez.

\* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestrarepean.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

**D. Erregimen juridikoa.**

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko (azpi)zona hau titulartasun publikokoa da.

**10. «f.20. Espazio libre komunak»****A. Definizioa.**

Halakotzat joko dira hiri-plangintzan halakotzat kalifikatutako espazio libreak, mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen ez dituztenak, eta horrexegatik ondorio horretarako zenbatu ezin direnak.

**9. «f.10 Espacios libres urbanos»****A. Definición.**

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características (dimensionamiento, etc.) establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, resultante de la aplicación de los correspondientes y respectivos estándares legales.

**B. Régimen general de edificación.**

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines– o, mayoritariamente pavimentados –áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales–, en los que, con carácter general y con determinadas salvedades, se excluye la edificación.

Dichas salvedades están relacionadas con la autorización de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes de carácter fijo que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje, incluidos los auxiliares del mismo.

**C. Régimen general de uso.**

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

— Usos característicos: Uso de espacios libres.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Usos terciarios, en las modalidades de:

\* Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.

\* Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

\* Uso de equipamiento comunitario, bien de carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal, bien de otra naturaleza en edificaciones preexistentes y consolidadas o nuevas, siempre que tanto el propio uso como la edificación sean compatibles con el destino preferente de estas subzonas a usos de espacios libres.

\* Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.

\* Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

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

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

**10. «f.20 Espacios libres comunes»****A. Definición.**

Tendrán esta condición los espacios libres calificados como tales en el planeamiento urbanístico, que no reúnen las características de dimensionamiento, etc., establecidas en la legislación urbanística vigente a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, y que, precisamente por ello, no son computables a esos efectos.

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Espazio lorategidunak eta arboladunak edo zolatuta dauden espazioak; oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta dagokien arau partikularrak edo garapen-plangintzak finkatzen dituen aurretik bazirenak izan ezik.

Era berean, garaje-erabileretarako soilik erabiliko diren sestrapeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

**C. Erabilera-erregimen orokorra.**

(Azpi)zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: Espazio libreen erabilera.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

\* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak, eta abar–.

\* Dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

\* Garaje-erabilera, sestrapean besterik ez.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilera, behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua.

\* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, sestrapean.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

**D. Erregimen juridikoa.**

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko (azpi)zona hau titulartasun publikokoa da.

**11. «f.30. Ibai-ibilguak»****A. Definizioa.**

Hirigintza-esparruetan kokatutako ur-ibilguk osatzen duten (azpi)zona.

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

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Adierazitako ibilguetako eraikuntza-erregimen orokorra gai horretan indarrean dagoen legerian, Lurraldearen Arloko Plan horretan eta garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.

**C. Erabilera-erregimen orokorra.**

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak:
- \* Lurralde-elementuen erabilerak.
- \* Ingurumena babesteko erabilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

**B. Régimen general de edificación.**

Espacios ajardinados y arbolados o pavimentados, en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo consolide.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje.

**C. Régimen general de uso.**

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

- Usos característicos: Uso de espacios libres.
- Usos compatibles o admisibles:
- \* Usos terciarios, en las modalidades de:

\* Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.

\* Usos y actividades desarrollados en edificaciones preexistentes que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado consolide.

\* Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.

\* Uso de equipamiento comunitario, con carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal.

\* Usos de infraestructuras de servicios, bajo rasante.

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

**D. Régimen jurídico.**

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso pormenorizado es de titularidad pública.

**11. «f.30. Cauces fluviales»****A. Definición.**

(Sub)zona conformada por los cauces de agua ubicados en los Ámbitos Urbanísticos.

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

**B. Régimen general de edificación.**

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

**C. Régimen general de uso.**

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

- Usos característicos:
- \* Usos de elementos territoriales.
- \* Usos de protección ambiental.
- Usos compatibles o admisibles:

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

\* Espazio librean erabilerak, baldin eta zona hau babes-teko helburuekin bateragarriak badira.

\* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

\* Zona hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

— Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapene-tan —indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne— eza-rritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

#### D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko (azpi)zona hau titulartasun publikokoa da.

### 12. «g.00. Ekipamendu komunitarioa»

#### A. Definizioa.

Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzera zuzendutako (azpi)zona.

#### B. Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio. Erregimen hori nahiz dagokion arau parti-kularrean nahiz plangintza xehatuan esleitutako berariazko era-bilera-baldintzen arabera ezarriko da kasu bakoitzean.

Lursail horietako sestra gainean eraiki gabe dauden espa-zioek dagozkien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian zein hiri-plangintzan eta, hala bada-gokio, udal-ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

#### C. Erabilera-erregimen orokorra.

Lursail honen erabilera-erregimen orokorrak honako para-metro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko era-bilerak.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

\* Etxebizitza, ekipamendu-erabileraren erabilera osagarri gisa besterik ez —etxebizitza bat (1), aurretik etxebizitza gehiago daudenean eta Plan Orokor honek edo plangintza xeha-tuak finkatzen dituztenean izan ezik—.

\* Bizitegi komunitarioko erabilera.

\* Hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera bereizgarrie-kin bateragarriak eta osagarriak diren modalitateetan.

\* Aparkalekua (sestra gainean) eta garajea (sestrapean).

— Erabilera debekatuak: Izendatuki baimentzen ez diren guztiak.

#### D. Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko (azpi)zona baten berezko izaera edukiko du lursail honek, ekipamenduaren beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz plangintza xehatuan xedatuta-koari jarraituko zaio.

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

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

\* Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona.

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

— A los efectos de la autorización o no de los citados usos se estará en todo caso a lo dispuesto en las disposiciones lega-les vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de orde-nación territorial asimismo vigentes.

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta (sub)zona de uso por-menorizado es de titularidad pública.

### 12. «g.00 Equipamiento Comunitario»

#### A. Definición.

(Sub)zona destinada a la implantación de usos de equipam-iento comunitario, incluidas las edificaciones e instalaciones vinculados a los mismos.

#### B. Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso en función de las condiciones de uso específicas asignadas bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento por-menorizado.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocu-pan, la ordenación de los elementos de urbanización correspon-dientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en el planeamiento urbanístico y, en su caso, en las ordenanzas municipales.

#### C. Régimen general de uso.

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

— Usos característicos: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos compatibles o admisibles:

\* Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar del uso de equipamiento —una (1) vivienda, salvo en los supuestos en los que exista ya un número superior, y este Plan o el planeamiento pormenorizado las consolide—.

\* Uso de residencia comunitaria.

\* Usos terciarios, en las modalidades compatibles y com-plementarias de los usos característicos.

\* Aparcamiento (sobre rasante) y garaje (bajo rasante).

— Usos prohibidos: Todos los no autorizados de forma expresa.

#### D. Régimen jurídico.

A los efectos correspondientes, esta parcela tendrá la condi-ción propia de una (sub)zona de uso bien público bien privado, en atención a la naturaleza pública o privada del propio equipam-iento y de su titularidad.

Se estará a ese respecto a lo dispuesto, en su caso y en cada supuesto, bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

**13. «h.00. Zerbitzu-azpiegitura»****A. Definizioa.**

Zerbitzu-azpiegitura tokikoak eta orokorrak ezartzera zuzendutako erabilera xehatuko (azpi)zona. Halakotzat identifikatzea bere ezarpenak berariaz lur-eremuen sestran eragina izateari loturik dagoela ulertu behar da, hala badagokio eragin hori sestrapean edo lurzorua beraren gainetik (hegala) baina bertan eragin gabe hedatzearen kalterik gabe.

**B. Eraikuntza-erregimen orokorra.**

Erabilera xehatuko (azpi)zona honetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio. Erregimen hori nahiz dagokion arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan nahiz horiek garatzeko sustatuko diren ordenantzetan esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera ezarriko da kasu bakoitzean.

(Azpi)zona honetako sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagozkien eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio-elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan eta beraz garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio-baldintzak.

**C. Erabilera-erregimen orokorra.**

(Azpi)zona honen erabilera-erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: Zerbitzu-azpiegituren erabilera.

— Erabilera bateragarriak edo onargarriak: Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.

— Erabilera debekatuak: Izendatuki baimentzen ez diren erabilera.

**D. Erregimen juridikoa.**

(Azpi)zona xehatu hau, kasuak kasu, titulartasun publikoak zein pribatukoak izango dira.

Baldin eta (azpi)zona publikoak badira, titulartasun-erregimen hori lehen batean eta orokorrean azpiegitura horien igarobide diren edukitzaile materialei (galeriak, hodi biltzaileak, etab.) eta zonan integratuta dauden lur-eremuei berei hedatuko zaie.

Dena den, adierazitako zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, gai horretan indarrean dauden legezadapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Edonola ere, dokumentu honen «5». artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek zehaztuko dute zona-tipologia honen erregimen juridiko zehatza. Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak birdoitzea planteatu dezakete.

**4. KAPITULUA. HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ERREGIMENA****14. artikulua. Kalifikazio globala eta bere zehaztapena.**

Tolosako udalerriko kalifikazio globaleko erregimena Plan Orokor honetan izaera horrekin definitutakoa da. Zehazki, honako hauetan bildutako aurreikuspenek osatzen dute:

— Titulu eta dokumentu honen beraren «2. Kalifikazio globala» kapituluaren bildutakoak.

— Plan Orokor honen «2.2.» dokumentuan sartutako hirigintza-esparruetako arau partikularren «III.1». idatz zatian bildutakoak.

**13. «h.00 Infraestructura de Servicios»****A. Definición.**

(Sub)zona de uso pormenorizado destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local y general. Su identificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos, sin perjuicio de que esa incidencia se extienda, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo (vuelo), sin incidir en éste.

**B. Régimen general de edificación.**

(Sub)zona de uso pormenorizado en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en las Ordenanzas a promover en su desarrollo.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan y en los restantes planes y ordenanzas promovidos en su desarrollo.

**C. Régimen general de uso.**

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

— Usos característicos: Usos de infraestructuras de servicios.

— Usos compatibles o admisibles: Usos auxiliares de los característicos.

— Usos prohibidos: Usos no autorizados de forma expresa.

**D. Régimen jurídico.**

Esta (sub)zona pormenorizada será, según los casos, de titularidad bien pública bien privada.

Siempre que se trate de (sub)zonas públicas, éste régimen de titularidad se extenderá, en principio y con carácter general, a los contenedores materiales (galerías, colectores, etc.) por los que transcurran las citadas infraestructuras, así a los propios terrenos integrados en la subzona.

Eso sí, el régimen jurídico, público o privado, de prestación de los citados servicios será en cada caso el resultante de las disposiciones legales vigentes en la materia.

En todo caso, las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo «5» de este mismo Documento determinarán el régimen jurídico preciso de esta tipología de zona, pudiendo, en ese contexto y previa la debida justificación, plantear el reajuste de los criterios expuestos en los párrafos anteriores.

**CAPITULO 4. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA CALIFICACION URBANÍSTICA****Artículo 14. La calificación global y su determinación.**

El régimen de calificación global del término municipal de Tolosa es el definido, con esa naturaleza, en este Plan. En concreto, está conformado por las previsiones incluidas en:

— El anterior capítulo «2. Calificación Global» de este mismo Título y Documento.

— El apartado «III.1» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos, incluidas en el Documento «2.2» de este Plan General.



— Dokumentu honetan izaera hori bera duten gainerako aurreikuspenek.

— «II.1.1. Zonifikazio globala (udalerría)», «II.1.2. Zonifikazio globala (hiri-ingurunea)», «II.2.1. Bide-sarea (ibilgailuak, oinezkoak eta bizikletak) eta trenbide-sarea», «II.2.2. Ur-hornidurako sare orokorra», «II.2.3. Saneamendu-sare orokorra», «II.2.4. Energia elektrikoa banatzeko sare orokorra», «II.2.5. Gas-hornidurako sare orokorra» eta «II.2.6. Telefono- eta telegrafo-sare orokorra» planoetan bildutakoek. Horiek guztiak Plan Orokorraren «5. Planoak» dokumentuan jasota daude.

*15. artikulua. Kalifikazio globalaren lotura arauemailea eta hura berraztertze erregimena.*

#### 1. Irizpide orokorrak.

Plan Orokorraren ezarritako dauden kalifikazio globalen erregimena arautzeko zehaztapenak plangintza orokorraren berezko maila dute.

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

Horrexegatik, hain zuzen, Plan Orokorraren ezarritako kalifikazio globalen aurreikuspenak irizpide horien arabera birdoitzeak ez du aldaraziko Plan Orokorraren ildo horretan ezarritako dagoen erregimena.

Bestalde, irizpide horietara egokitzen ez diren birdoikuntzak Plan Orokorraren aldatzetatik joko dira ondorio guztietarako, eta alde aurretik plana aldatzeko espediente bat formulatzea eskatuko dute.

#### 2. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko zona globalen mugaketaren birdoikuntzak.

Hurrengo idatz zatian azaldutakoaren kalterik gabe, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokorraren hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorraren plangintza xehatu horren xede den esparruaren barruan bereizi eta mugatzen dituen zona globalen mugaketan –sistema orokorrak barne–.

Oro har, doikuntza horien ondoriozko atxikipen edo afekzioek ezin izango dute eraginpean hartzen dituzten zonetakoko bakoitzaren jatorrizko azalera %5 baino gehiago handitu edo murriztu.

Osagarri gisara, orokorki, Plan Orokorraren garapen moduan sustatzen den planeamendua, bere esparru edo azpi-esparruetako ordenazio xehatua zehazteko, berregokitu ahal izango du Plan honetan proiektatutako bide sare orokorraren trazadura dagokion esparru edo azpi-esparruan, proposatzen den ordenazio xehatua egokitu ahal izateko. Edozein kasutan, dagozkion berregokitzeak baimentzeko haien egokitasuna justifikatu beharko da alde aurretik. Hain zuzen ere, batetik, bide sare orokorraren trazadura berriaren egokitasuna, bere funtzioa bete dezan derrigorrezko eta arrazoizko baldintza orokorretan; eta bestetik, planteatutako ordenazio xehatuarena. Horren ildotik, birdoikuntza horiek eragin behar dute edo eragin lezaketeko aipatu bide sare orokorrari lotutako zona globalen mugaketan.

Atxikipen edo afekzio horiek handiagoak izan daitezke Plan Orokorraren dagokien arau partikularrean izendatuki hala aurreikusitako denean.

Edonola ere, doikuntza horien ondoriozko espazio libre orokorraren azalera ezin izango da inolara ere Plan Orokorraren aurreikusitakoa baino txikiagoa izan.

— Las restantes previsiones de esa naturaleza de este mismo Documento.

— Los planos «II.1.1 Zonificación global (Término municipal)», «II.1.2 Zonificación global (Medio urbano)», «II.2.1 Red viaria (rodada, peatonal y ciclista) y ferroviaria», «II.2.2 Red general de abastecimiento de agua», «II.2.3 Red general de saneamiento», «II.2.4 Red general de distribución de energía eléctrica», «II.2.5 Red general de abastecimiento de gas», «II.2.6 Red general de telefonía y telégrafos», todos ellos del Documento «5. Planos» de este Plan General.

*Artículo 15. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de la calificación global.*

#### 1. Criterios generales.

Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Plan General tienen el rango propio del planeamiento general.

También tienen esos mismos rango y condición los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.

Precisamente por ello, el reajuste de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan de acuerdo con esos criterios no supondrá una alteración del régimen establecido a ese respecto en este Plan General.

Por su parte, los reajustes que no se adecuen a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho Plan, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.

#### 2. Reajustes en la delimitación de las zonas globales de los suelos urbano y urbanizable.

Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, en base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de las zonas globales, incluidos sistemas generales, diferenciadas y delimitadas por el Plan General dentro del ámbito objeto de dicho planeamiento pormenorizado.

Con carácter general, las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originaria de cada una de ellas.

Complementariamente, con carácter general, el planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General para la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos o subámbitos delimitados en él podrá reajustar el trazado del sistema general viario proyectado en este Plan a su paso por el ámbito o subámbito afectado, con el fin de adecuarlo a la ordenación pormenorizada propuesta. En todo caso, la autorización de los correspondientes reajustes se entenderá condicionada a la previa y debida justificación de la idoneidad, por un lado, del nuevo trazado del viario general para el cumplimiento de su función en las debidas y razonadas condiciones generales, y, por otro, de la ordenación pormenorizada planteada. En consonancia con ello, esos reajustes incidirán o podrán incidir en la delimitación de las zonas globales asociadas al referido viario general.

Esas afecciones podrán ser superiores en los casos en los que así se prevea de forma expresa en la correspondiente Norma Particular de este Plan General.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

3. Plan Orokor honetan eta beste gai batzuetan aurreikusitako plangintza xehatuaren xede den esparruaren mugaketaren birdoikuntzak.

Hala badagokio, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorraren xede diren esparruen mugaketan. Alabaina, ezin izango du esparru horien azalera %5 baino gehiago handitu edo murriztu.

Doikuntza horiek zona globalen mugaketara eta eraginpean hartzen dituzten lur-eremuen sailkapenera hedatu ahal izango dira, horiek direnak direla ere, baldin eta adierazitako ehunekoak gainditzen ez badute.

Arrazoi objektibo horiek adierazitako aurreikuspenak errealitate fisikora moldatzeari edo egokitzeari, planteatutako hirigintza-helburuak hobeto eta eraginkortasun handiagoarekin lortzeari edo ildo horretan interesgarritzat jotzen den beste edozein arrazoiari lotuta dauden zirkunstantziekin erlazionatuta egon daitezke.

Adierazitako doikuntzen zein horiek justifikatzen dituzten arrazoen komenigarritasuna eta arrazoizkotasuna aldeztatik ebaluatuko dituzte dagozkien udal-zerbitzuek.

Edonola ere, doikuntza horien ondoriozko espazio libre orokorren azalera ezin izango da inola ere Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izan.

4. Lurzoru urbanizaezineko zona globalen mugaketaren birdoikuntzak.

A. Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, sistema orokorretako elementuek beste mota bateko zona globaletan integratuta dauden lur-eremuak dagokien obra-proiektuaren bitartez zuzenean atxikitze erabakia hartu ahal izango da. Edonola ere, atxikipen horrek ezin izango du inondik ere Plan Orokor honetan dagokion sistema orokorrerako kalkulaturako azalera osoaren %5 gainditu, eta behar bezala justifikatu beharko da dagokion obra publikoaren proiektuan edo urbanizazio-proiektuan.

Irizpide horren berariazko aplikazio gisa, errepideen elementu funtzionalak edota haien zerbitzukoak ezarri ahal izango dira –gasolina-zerbitzuek, sorospen-postuak, autobus-geltokiak, aisialdiko eremuak eta bestelakoak–, horiei atxikiak, sistema orokor horietarako kalifikaturakoez kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipaturako lurzoruetan ezarpen hori izendatuki baimenduta ez egon. Ondorio horretarako, aipaturako elementuen ezarpena sistema orokorren eraginpeko esparruaren zabalkuntzat hartuko da, eta arestian adierazitako mugetara egokitu beharko da.

Adierazitako salbuespenek nahiz babes bereziko edo ibai-ibilguak babesteko zona globaletan nahiz dokumentu honen beraren 24. eta 25. artikuluetan aipaturako baldintzatzaile gainjarriren batek eraginpean hartzen dituen esparruetan integratutako lur-eremuetan dute eragina. Kasu horietan, gisa horretako atxikipen edo afekzio horien bideragarritasuna edo bideraezintasuna adierazitako zonak eta baldintzatzaileak arautzen dituen erregimenaren testuinguruan aztertuko da, eta eraginpeko lur-eremuak babesteko eta/edo tratatzeko erregimenarekin bateragarriak direla justifikatzen denean baizik ez dira baimenduko.

B. Salbuespen horiexekin, lurzoru urbanizaezineko beste zona global batzuetan integratuta dauden komunikazio-sistema orokorreko eta zerbitzu-azpiegituren sistema orokorreko elementuen atxikipen edo afekzioek arestian adierazitako %5a gainditu ahal izango dute, baldin eta horretarako sustatu beharko den plangintza berezian behar bezala ebaluatu eta justifikatzen badira.

3. Reajustes en la delimitación del ámbito objeto del planeamiento pormenorizado previsto en este Plan General y en otras cuestiones.

En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Ayuntamiento, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General en suelo urbano y urbanizable podrá introducir ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%.

Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquellas y ésta, siempre dentro del citado porcentaje.

Las citadas razones objetivas podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación o adaptación de las citadas previsiones a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualesquiera otras razones que a ese respecto se estimen de interés.

La conveniencia y la racionalidad tanto de dichos ajustes como de las razones justificativas de las mismas serán previamente evaluadas por los correspondientes servicios municipales.

En todo caso, la superficie de los espacios libres generales resultante de esos ajustes no podrá ser en ningún caso inferior a la prevista en este Plan General.

4. Reajustes en la delimitación de zonas globales del suelo no urbanizable.

A. Con las salvedades que se exponen a continuación, podrá acordarse la afección directa, mediante el correspondiente proyecto de obra y por elementos de los sistemas generales, de terrenos integrados en otro tipo de zonas globales. En todo caso, esa afección no podrá exceder en ningún caso de un 5% de la superficie total estimada para el correspondiente sistema general en este Plan General, y habrá de ser debidamente justificada en el correspondiente proyecto de obra pública o de urbanización.

Como aplicación específica de ese criterio, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras -estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses, áreas de ocio y otros-, adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas generales, aún cuando en los suelos citados esa implantación no esté expresamente autorizada. A tal efecto se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente.

Las citadas salvedades inciden en terrenos integrados bien en zonas globales de protección especial o de protección de cauces fluviales, bien en ámbitos afectados por alguno de los condicionantes superpuestos mencionados en los anteriores artículos 24 y 25 de este mismo Documento. En esos casos, la viabilidad o inviabilidad de ese tipo de afecciones será analizada en el contexto del régimen regulador de las citadas zonas y condicionantes, procediéndose a su autorización exclusivamente en el supuesto de justificarse que aquellas son compatibles con el correspondiente régimen de protección y/o tratamiento de los terrenos afectados.

B. Con esas mismas salvedades, las afecciones de los elementos de los sistemas generales de comunicación e infraestructuras de servicios en terrenos integrados en otras zonas globales del suelo no urbanizable podrán exceder del citado 5% siempre que las mismas sean debidamente evaluadas y justificadas en el correspondiente planeamiento especial a promover con ese fin.

Testuinguru horretan, plangintza berezi horrek adierazitako sistema orokorren eta planteatutako birdoikuntzek eraginpean hartutako lur-eremuen zonifikazio globala aldatu ahal izango du, haien trazadura berregokitzeko.

5. Integratzen diren zona globalaren erregimen orokorra-ekin bat ez datozen gaur egungo eraikuntzak finkatzea.

Hirigintza-esparruetako arau partikularrek gaur egun dauden eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte, nahiz eta kokaleku duten erabilera orokorreko zonaren berezko eraikuntzako eta erabilera orokorrera egokitzen ez diren.

*16. artikulua. Kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.*

Tolosako udalerriko hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatuko erregimena nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan izaera horrekin definitutakoa da. Zehazki, honako hauek aplikatzearen emaitza da:

A. Dokumentu eta titulu honen beraren «3.» kapituluaren bertan bereizten diren erabilera xehatuko (azpi)zonetako bakoitzerako ezarritako eraikuntzako, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.

B. Dokumentu honetan bertan (laugarren titulua) ezarritako eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen duten baldintza orokorrak.

C. Hirigintza-esparruetako arau partikularretako «IV. Hirigintza-erregimen xehatua» epigrafearen «1. Kalifikazio xehatua» idatz zatian bildutako zehaztapenak.

D. Plan Orokor honen «5.3. Antolamendu xehatuaren planoak» dokumentuko planoetan bildutako aurreikuspenak.

E. Plan Orokor hau hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezartzen diren izaera horretako aurreikuspenak.

F. Oro har, eta dagokionean bidezkotzat jotzen diren salbuespenen kalterik gabe, indarrean dagoen hirigintzako lege-rian (Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 57. eta 79. artikuluetan xedatutakoa kontuan hartu behar da) aurreikusitako udalerriko tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuko estandarra nahiz «b.20» edo «g.10» tipologiako lursail xehatuetan (titulartasun pribatukoak edo ondare-izaerakoak) nahiz irabazizko beste edozein tipologiakoetan bete daitekeela ulertuko da, baldin eta legeria horrek halako ekipamendutzat jotzen dituen erabilerak (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, laguntza, erlijioa, etab.) har baditzaizketen lursailak.

Ondorio horietarako, erabilera horietara osorik edo zati batean zuzentzen direla ere, estandar hori bezala zenbatuko da adierazitako erabileretara berariaz zuzentzen den lursail horien eraikigarritasuna, baldin eta eraikigarritasuna bada, eta ez lurzoru, estandarren erreferentziako parametroa (Horri dagokionez aipatzeko adibide bat «a» tipologiako lursailetan aurreikusitako eraikuntzetako behe-solairuek osatzen dutena da, baldin eta ekipamendu pribatutzat jo daitezkeen erabileretara zuzentzen badira. Hala, behe-solairu horiek, esate baterako, merkataritza-erabilerara zuzentzen badira, erabilera horrek ekipamendu-erabileraren izaera duenez, solairu horien eraikigarritasuna edo sabai-azalera adierazitako legezko estandarra betetzeko zenbatuko da).

En ese contexto, dicho planeamiento especial podrá modificar la zonificación global de los citados sistemas generales y de los terrenos afectados por los reajustes planteados, con el fin de reajustar el trazado de aquellos.

5. Consolidación de edificaciones preexistentes no acordes con el régimen general de la zona global en la que se integren.

Las Normas Particulares de los diversos Ámbitos Urbanísticos podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso general propio de la zona de uso global en la que se sitúan.

*Artículo 16. Régimen general de determinación de la calificación pormenorizada.*

El régimen de calificación pormenorizada de los suelos urbano y urbanizable del término municipal de Tolosa es el definido, con esa naturaleza, bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo. En concreto, es el que resulta de la aplicación de:

A. El régimen general de edificación, uso y dominio establecido en el anterior capítulo «3» de este mismo título y Documento para cada una de las (sub)zonas de uso pormenorizado diferenciadas en él.

B. Las condiciones generales reguladoras de la forma de edificación y de uso, establecidas en este mismo Documento (Título Cuarto).

C. Las determinaciones incluidas en el apartado «1. Calificación pormenorizada» del epígrafe «IV Régimen urbano pormenorizado» de las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos.

D. Las previsiones incluidas en los planos del documento «5.3 Planos de ordenación pormenorizada» de este Plan General.

E. Las previsiones de esa naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General tanto en suelo urbano como urbanizable.

F. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, se entenderá que el estándar de equipamiento privado de la red de sistemas locales del municipio previsto en la legislación urbanística vigente (Se ha de tener en cuenta lo dispuesto en, entre otros, los artículos 57 y 79 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006) puede cumplirse en parcelas pormenorizadas bien de tipología «b.20» ó «g.10» (de titularidad privada o carácter patrimonial), bien de cualquier otra tipología lucrativa, siempre que las mismas puedan acoger usos que dicha legislación considera como tal equipamiento (comerciales, culturales, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, etc.).

A esos efectos, con independencia de su destino total o parcial a los mismos, se computará como tal estándar la edificabilidad de esas parcelas que se destine específicamente a los citados usos, siempre que la misma y no el suelo sea el parámetro de referencia del estándar (Un ejemplo a citar a ese respecto es el conformado por las plantas bajas de las edificaciones residenciales previstas en parcelas de tipología «a», siempre que aquellas sean destinadas a usos susceptibles de ser considerados como equipamiento privado. Así, si dichas plantas bajas se destinan a, por ejemplo, uso comercial, dado que éste tiene la citada condición de uso de equipamiento, se computará la edificabilidad o superficie de techo de esas plantas a los efectos del cumplimiento del referido estándar legal).

G. Tokiko sistemen sareko zuzkidurak antolatzearen eta indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak, aparkalekuen eta landarediaren alorrean planteatutakoak barne, betetzearen ondorioetarako, xede horrekin erreferentziatzen hartu beharreko lurralde-esparrua identifikatzeari eta mugatze-ari dagokionez ondoren azaltzen diren baldintzak kontuan hartuko dira besteak beste:

a) Lehen batean, eta indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko sustatzen den legeriak bestelako irizpideak ezarri ezean, adierazitako estandarrak alde batetik hiri-lurzoru finkatu gabeetan eta, bestetik, lurzoru urbanizagarrietan aplikatzekotzat jotzen dira.

b) Lege horren «79.1». artikuluan aipatzen den erregelamenduak dagokionean ezartzen duenaren kalterik gabe, hiri-lurzoru finkatu gabeetan planteatutako hiri-garapenekin lotutako tokiko zuzkiduren estandarrak gauzatzearen eta betetzearen ondorioetarako erreferentziako lurralde-esparrua, lehen batean eta oro har, lurzoru horiek bere baitan hartzen dituen hirigintza-esparruak osatuko duela iritziko zaio.

Halaber, erreferentziako lurralde-esparru hori dagokion hirigintza-esparruaz kanpoko beste lur-eremu batzuetara hedatuzat jo ahal izango da, baldin eta behar bezalako zorroztasunarekin justifikatzen bada ezarri beharreko tokiko zuzkidura publiko berriek, besteak beste elkarrekiko hurbiltasun edo mugakidetasun fisikoaren ondorioz, beste lur-eremu horiei ere zerbitzu egingo dietela.

Horri dagokionez, dagokion hirigintza-esparruaren multzoak, hala badagokio hirigintza-garapen berriekin lotzen diren esparruaz kanpoko gainerako lur-eremuekin batera, tokiko sistemen sarea antolatzeko eta gauzatzeko neurriak zehaztearen ondorioetarako erreferentziako lurralde-esparrua osatzen duela iritzen zaio, sare horrek, bertan integratu beharreko zuzkidura berriak sartuta, adierazitako esparruaren multzoari zerbitzu egiten eta egingo baitio, eta garapen horren ondorio diren hirigintza-onurak multzo osoari hedatu behar baitaizkio. Horrekin bat etorriz, dagokion urbanizazio-obrak gauzatzeko eta ordaintzeko betebeharrak ere lurralde-proiektzio eta/edo hedapen hori izan behar dute.

Adierazitako ondorioetarako erreferentziako lurralde-esparrua eraginkortasunez eta zehatz-mehatz identifikatu eta mugatuko da:

— Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan bertan, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada eta/edo beharrezkotzat jotzen bada.

— Jardun integratuko esparruetan sustatu beharreko dagokion urbanizatzeo jardun-programa formulatzeko eta bideratzeko testuinguruan.

— Urbanizazio-proiektuetan edo are eraikuntza-proiektuetan bertan ere, zuzkidura-jardunen xede den hiri-lurzoruan planteatutako garapenetan.

c) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuak direnean, xede horretarako aintzat hartu beharreko esparrua dagokien sektorea izango da, sektore barruko sistema orokorrak sartuta ala ez, kasuak kasu.

d) Landarediaren alorrean aurreikusitako estandarra gauzatzeko eta betetzeko irizpide horiek berak eta ondoren adierazten diren biak hartuko dira aintzat.

Alde batetik, aipatutako landaredia ezartzeko aurreikuspenak lur-eremu pribatu zein publikoetan izan dezake eragina, lur horien hirigintza-kalifikazioa dena dela ere.

G. A los efectos de la ordenación de las dotaciones de la red de sistemas locales, y de la cumplimentación de los estándares establecidos a ese respecto en la legislación vigente, incluidos los planteados en materia de aparcamiento y vegetación, se tendrán en cuenta, entre otras, las condiciones que se exponen a continuación en lo referente a la identificación y delimitación del ámbito territorial a considerar como referencia con esa finalidad:

a) En principio, y salvo que la legislación que se promueva en desarrollo de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, establezca otro tipo de criterios, los citados estándares se consideran de aplicación en, por un lado, los suelos urbanos no consolidados y, por otro, los suelos urbanizables.

b) Sin perjuicio de lo que en su momento establezca el reglamento al que se hace referencia en el artículo «79.1» de la citada Ley, se considerará que el ámbito territorial de referencia a los efectos de la materialización y cumplimentación de los estándares de dotaciones locales asociados a los desarrollos urbanos planteados en suelos urbanos no consolidados está conformado, en principio y con carácter general, por el Ámbito Urbanístico en el que se integran dichos suelos.

Asimismo, ese ámbito territorial de referencia podrá considerarse extendido a otros terrenos exteriores al correspondiente Ámbito Urbanístico, siempre que se justifique con el debido rigor que las nuevas dotaciones públicas locales a implantar también prestarán servicio a esos otros terrenos por, entre otras, razones de cercanía o colindancia física entre unos y otros.

Se considera a ese respecto que el conjunto del correspondiente Ámbito Urbanístico, junto con los restantes terrenos exteriores al mismo que, en su caso, se asocien al nuevo desarrollo urbanístico, constituye el ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de las medidas de ordenación y ejecución de la red de sistemas locales, al considerarse que esta red, incluidas las nuevas dotaciones a integrar en la misma, da y dará servicio al conjunto del citado ámbito, y que los beneficios urbanísticos derivados de ese desarrollo han de extenderse al conjunto. En consonancia con ello, las obligaciones de ejecución y abono de las consiguientes obras de urbanización han de tener asimismo esa proyección y/o extensión territorial.

La efectiva y precisa identificación y delimitación del ámbito territorial de referencia a los indicados efectos será efectiva:

— En el propio planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que su formulación resulte y/o se entienda necesaria.

— En el contexto de la formulación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora a promover en los ámbitos de actuación integrada.

— En los proyectos de urbanización o incluso en los propios proyectos de edificación en los desarrollos planteados en suelo urbano objeto de actuaciones de dotación.

c) Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable, el ámbito a considerar con dicho fin será el sector correspondiente, excluidos o no, según sea el caso, los sistemas generales incluidos en el sector.

d) La materialización y cumplimentación del estándar previsto en materia de vegetación se adecuará a esos mismos criterios, además de a los dos que se indican a continuación.

Por un lado, la previsión de implantación de la citada vegetación podrá incidir tanto en terrenos privados como públicos, cualquiera que sea la calificación urbanística de los mismos.

Bestetik, lur-eremu publikoak direnean, landaredia tokiko sistemen sarean (espazio libreak, ekipamenduko lursailak, bideak, etab.) zein sistema orokorren sarean (espazio libreak, ekipamenduko lursailak, bideak, etab.) integratuta dauden lur-eremuetan ezarri ahal izango da.

H. Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek bestelako irizpideak ezartzen dituztenean izan ezik, babes publikoko edozein erregimenen mende dauden etxebizitzak eta horien eranskinak eraikitzaera zuzendutako lur-eremu jakin batzuen kalifikazio xehatua honakoetara hedatuko da:

a) Dagokion bizitegi-lursaileko lur-eremu guztietara, lursail horren sestra gaineko zein sestrapeko hirigintza-eraikigarritasun osoa adierazitako erregimenari lotzen zaionean.

b) Erregimen horren mendeko etxebizitza eta eranskinen loturik dagoen lursaileko lur-eremuen berariazko zatira, lursail horren sestra gaineko zein sestrapeko hirigintza-eraikigarritasunaren zati jakin bat besterik ez zaionean lotzen adierazitako erregimenari.

Testuinguru horretan, nahiz Plan Orokor honetan nahiz plangintza xehatuan nahiz plan horiek garatzeko sustatzen diren bestelako xedapenetan –ordenantzak barne– bildutako aurreikuspenek lursail batean dagoen edo bertan proiektatzen den eraikuntzaren zati jakin bat adierazitako babes publikoko erregimenari lotzea ekartzen dutenean, aurreikuspen horiek eraikuntzaren zati horri lotutako lursaileko lur-eremuen zatia- ren edo ehunekoaren xede horretarako hirigintza-kalifikazioa dakartela iritziko zaio.

#### I. Bizikletentzako aparkaleku-estandarra:

Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko urbanizatzeko eta eraikitze ordenantzek, hala badagokio, bizikletentzako aparkaleku-estandarra arautzeko egokitzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte, hala udalerrri osoan nola, bereziki, proiektatutako hirigintza-garapen berrietan, hiria erreformatzeko eta berritzeko jardunetan eta aurretik dauden eraikuntzak ordeztzeko eta osotasunean birgaitzekoetan, titulartasun publikoko zein pribatukoetan.

*17. artikulua. Hiri-lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko erregimena.*

#### 1. Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Plan Orokor honek dagokien antolamendu xehatua zehazten dien hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatu dira planean ezarritako antolamendu-aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzen esparru osorako edo zati baterako xehetasun-azterlanak, urbanizatzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera. Eta hori esparruak berrantolatzeke plan berezi bat izapidetzeko aukera ere baztertu gabe.

#### 2. Antolamendu xehatu atzeratuko esparruak.

Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehazten ez dien esparru guztietan horretarako dagokion garapen-plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan –dagozkien arau partikularrak barne– ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

#### 3. Plan bereziak formulatzea.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera

Por otro, tratándose de terrenos públicos, la vegetación podrá implantarse en terrenos integrados tanto en la red de sistemas locales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.) como generales (espacios libres, parcelas de equipamiento, viario, etc.).

H. Salvo en los supuestos en los que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan otro tipo de criterios, la calificación pormenorizada de unos determinados terrenos para su destino a la construcción de viviendas y anejos de las mismas sujetos a cualquier régimen de protección pública se extenderá:

a) A la totalidad de los terrenos de la correspondiente parcela residencial, en los supuestos en los que la totalidad de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al indicado régimen.

b) A la parte específica de los terrenos de la parcela vinculada a las viviendas y anejos sujetos a dicho régimen, en los supuestos en los que tan sólo una determinada parte de la edificabilidad urbanística, tanto sobre como bajo rasante, de la misma se vincule al citado régimen.

En ese contexto, siempre que las previsiones contenidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en otras disposiciones, incluidas Ordenanzas, promovidas en desarrollo de los planes anteriores, conlleven la vinculación de una determinada parte de la edificación existente o proyectada en una parcela al citado régimen de protección pública, se considerará que dichas previsiones conllevan la calificación urbanística, con ese fin, de la parte o porcentaje de los terrenos de la parcela vinculada a esa parte de la edificación.

#### I. Estándar de aparcamiento para bicicletas:

Las Ordenanzas de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General determinarán las medidas que, en su caso, se estimen oportunas en materia de regulación del estándar de aparcamiento para bicicletas tanto en el conjunto del término municipal, como, en particular, en los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, en las actuaciones de reforma y renovación urbana, y en las de sustitución y rehabilitación integral de edificaciones preexistentes, tanto de titularidad pública como privada.

*Artículo 17. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbano.*

#### 1. Ámbitos de ejecución directa.

Los ámbitos clasificados como suelo urbano en los que este Plan General determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa del Plan General, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas en el mismo.

En todo caso, su consideración como tales ámbitos de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación –para la totalidad o parte del ámbito– de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución o proyectos de obras de urbanización. Y eso sin descartar la eventual tramitación de un plan especial para su reordenación.

#### 2. Ámbitos de ordenación pormenorizada diferida.

En todos aquellos ámbitos en los que este Plan no determina la ordenación pormenorizada se deberá promover y aprobar con ese fin el correspondiente planeamiento de desarrollo (plan especial), en las condiciones y de acuerdo con los criterios establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo Plan, incluidas las correspondientes Normas Particulares.

#### 3. Formulación de planes especiales.

A. En los ámbitos clasificados como suelo urbano, así como en aquellos otros que, de conformidad con los criterios estableci-

izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko bidezkotzat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

18. artikuluan ezarri diren antolamendua birdoitzeko tarteetarako gabe, plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamendua errespetatu beharko dute beti.

B. Plan berezien esparruak aukera izango du ez eraginpeko hirigintza-esparruenarekin ez horietan bereizitako (azpi)esparruenarekin bat etortzeko. Kasu horretan, ordea, plan bereziak behar beste justifikatu beharko du aukera hori. Zirkunstantzia hori bere titulazioan izendatuki jasotzeko beharko du, eta Plan Orokor honetan ondorio horietarako ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu-proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, haren intentsitatea barne. Horrez gain, proposamen horietako bakoitzak eraginpeko hirigintza-esparruetako bakoitzean duen eragina zehaztu beharko du. Halaber, kasu bakoitzean dagokion arau partikularrean ezartzen diren zuzkidura-baldintzak bete beharko ditu.

C. Plan berezi horien esparruan integratuko dira, dagozkien legezko estandarrak betetzearen ondorioetarako, haien xede diren hiri-garapenekin lotutako tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoen multzoa –aparkalekuak eta landaredia barne– antolatzeke beharrezkoak diren eta/edo eraginpean dauden lur-eremu guztiak.

Adierazitako esparrua horretarako mugatzeko 16. artikuluko «G» idatz zatian azaldutako irizpideak beteko dira.

Ildo horretan, Plan Orokor honetan horretarako aurreikusitako plan berezien esparrua Plan Orokor honetan izendatuki mugatutakoak ez ezik, adierazitako tokiko zuzkidurak antolatzeke beharrezkoak diren gainerako lur-eremu guztiak ere osatuko dute.

Parametro horien arabera mugatua, plan berezi horien xede den esparrua jarraitua edo etena izan daiteke.

#### 4. Xehetasun-azterlanak formulatzea.

A. Indarrean dagoen hirigintzako legerian eta Plan Orokor honetan bertan ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun-azterlanak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeke.

Xehetasun-azterlanak formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketan plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

B. Xehetasun-azterlanak formulatzea nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenean –plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira–. Era berean, nahitaezkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.

C. Plangintza-irudi honen bitartez ezin izango dira definitu plangintza orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

dos a ese respecto en la legislación vigente, adquieran esa condición, se formularan y/o podrán formularse los planes especiales que, con el fin de definir, modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren precedentes.

Sin perjuicio de los márgenes de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo 18, esos planes especiales deberán respetar en todo caso la ordenación estructural establecida en este Plan General.

B. El ámbito de los planes especiales podrá no ajustarse ni al de los Ámbitos Urbanísticos afectados, ni al de los (sub)ámbitos diferenciados en aquellos. En este caso, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en este Plan General, y precisar su incidencia en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos afectados. Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

C. Se integrarán en el ámbito de dichos planes especiales la totalidad de los terrenos que resulten afectados y/o necesarios para la ordenación, a los efectos del cumplimiento de los correspondientes estándares legales, del conjunto de las dotaciones públicas de la red de sistemas locales asociada a los desarrollos urbanos objeto de aquellos, incluidos los aparcamientos y la vegetación.

La delimitación, con ese fin, del citado ámbito se adecuará a los criterios expuestos en el apartado «G» del anterior artículo 16.

En ese sentido, el ámbito de los planes especiales previstos con ese fin en este Plan General se entenderá conformado por, además del expresamente delimitado en ese Plan, todos los restantes terrenos que resulten necesarios para la ordenación de las citadas dotaciones locales.

Delimitado de acuerdo con esos parámetros, el ámbito objeto de dichos planes especiales podrá ser continuo o discontinuo.

#### 4. Formulación de estudios de detalle.

A. La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este Plan, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

Dicha formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

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

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

Horrela, Plan Orokor honetan ezartzen denari jarraituz, lurralde batzuetan gauzatu aurretik plangintza partziala edo berezia formulatu beharko da, eta, betebeharrak hori bete ez bada, lurralde horietan ezin izango da xehetasun-azterlanik formulatu.

D. Eraikuntzen eta urbanizazioaren konfigurazio fisiko definitzean edo berregokitzean, xehetasun-azterlanek goragoko mailako plangintzak ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahal izango dute, baita aldatu ere, dokumentu honen 19. artikuluan ezarritako kasuetan.

E. Eraikuntzen konfigurazio fisiko definitzean edo berregokitzean, xehetasun-azterlanek eraikuntzen forma arautzen duten parametroak aldatu ahal izango dituzte (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua), Plan Orokor honetan horri buruz ezarritako erregimen orokorra arautzen duten irizpideen arabera.

F. Dokumentu honen «19.3». artikuluan aipatzen diren-ekin zerikusia duten kontuei dagokienez izan ezik, xehetasun-azterlanek ez dute bilduko plangintza gauzatzeko erregimenari —jardun-sistemak aplikatzea, etab.—, gauzatzeko etapa edo epeei edo hirigintzako esku-hartze batek eraginpean hartzen dituenek urbanizazio-prozesuaren kostuak finantzatzeko betebeharrei buruzko zehaztapen loteslerik.

#### 5. Antolamendu xehatu finkatua.

Plan Orokor honek aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan (hala plangintza orokorrean nola plan partzial eta berezitan eta xehetasun-azterlanetan) ezarritako antolamendu xehatu finkatzen duen kasu guztietan, Plan Orokor honi gehitutakoa aurreko plangintza horretan bildutakoaren isla soil dela ulertuko da.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez Plan Orokor honen eta aurreko plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken horren ondoriozkoari jarraituko zaio.

*18. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian kalifikazio xehatua zehazteko erregimena.*

1. Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparruen antolamendu xehatua zehazteko dagokien plangintza xehatua formulatu eta onartu beharko da —plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia—, Plan Orokor honen arau partikularrean hori beharrezkoa ez dela planteatzen denean izan ezik.

2. Dokumentu honen 18. artikuluan ezarri diren antolamendua birdoitzeko irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, garapen-plangintza horrek nahitaez errespetatu beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamenduaren berezko aurreikuspenak.

3. Arau partikularrean epe handiagoak edo txikiagoak ezartzen ez badira, lurzoru mota horretan aurreikusten den plangintza xehatua gehienez ere lau (4) urteko epean formulatu beharko da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen direnetik hasita.

*19. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen lotura arauemailea eta horiek berraztertze erregimena.*

1. Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, bai titulu honen «3. Kalifikazio xehatua sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra» kapituluari bai dokumentu honen laugarren tituluan («Lursail eraikigarriak eraikitze eta erabiltzeko erregimen orokorra») ezartzen diren zehaztapenek bereizitako erabilera xehatuko (azpi)zonak edo lursailak eraikitze eta erabiltzeko oinarriko erregimena konfiguratzeko dute.

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

D. Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla, en los casos establecidos en el artículo 19 de este mismo Documento.

E. Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones podrán modificar los parámetros reguladores de la forma de las mismas (altura y número de plantas de la edificación), dentro de los criterios reguladores del régimen general establecido a ese respecto en este Plan General.

F. Salvo en lo referente a las cuestiones relacionadas con las mencionadas en el siguiente artículo «19.3» de este mismo Documento, los Estudios de Detalle no contendrán determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento —aplicación de sistemas de actuación, etc.—, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

#### 5. Ordenación pormenorizada consolidada.

En todos aquellos supuestos en los que este Plan General consolida la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad (tanto en el planeamiento general como en los planes parciales y especiales y estudios de detalle), se entenderá que la incorporada a este Plan es un mero reflejo de la contenida en dicho planeamiento anterior.

En caso de discrepancia o contradicción en lo referente a las previsiones de esa naturaleza entre este Plan General y el planeamiento anterior, se estará a lo resultante de este último.

*Artículo 18. Régimen de determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable.*

1. La determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable en este Plan General requiere la formulación y aprobación, con ese fin, del correspondiente planeamiento pormenorizado —planeamiento parcial y, en su caso, especial—, salvo en los supuestos en los que en la correspondiente Norma Particular de este Plan General se plantee su innecesariedad.

2. Sin perjuicio de la aplicación de los criterios de reajuste de la misma establecidos en el anterior artículo 18 de este Documento, dicho planeamiento de desarrollo deberá respetar obligatoriamente las previsiones propias de la ordenación estructural establecidas en este Plan General.

3. Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan plazos superiores o inferiores, el planeamiento pormenorizado previsto en esta clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de este Plan General.

*Artículo 19. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de las determinaciones de calificación pormenorizada*

1. Con las salvedades que se exponen a continuación, las determinaciones establecidas tanto en el anterior capítulo «3. Régimen general de sistematización y regulación de la calificación pormenorizada» de este mismo Título, como en el Título «Cuarto. Régimen general de edificación y uso de las parcelas edificables» de este mismo Documento, configuran el régimen básico de edificación y uso de las diversas (sub)zonas o parcelas de uso pormenorizado diferenciadas.

Horrexegatik, hain zuzen, zehaztaper horiek egitura-antolamenduaren berezko maila eta izaera dute. Aldatzeko maila eta izaera bereko hirigintza-espedita bat formulatu beharko da.

Salbuespen horiek adierazitako zehaztaperak nahiz dagoen arau partikularrean nahiz plangintza xehatua birdoitzeko aukerarekin zerikusia dute. Birdoikuntza horren helburu bakarra zehaztaperak kasu bakoitzean eraginpeko esparruaren berezko berezitasunetara egokitzea da. Birdoikuntza horiek ezin izango dute eraginik izan adierazitako (azpi)zonen hirigintza-erregimena arautzen duten oinarriko ezaugarri eta baldintzetan, eta behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira.

2. Plan Orokor honetan arautzen diren erabilera xehatuko (azpi)zonen tipologia hura garatzeko sustatutako plangintza xehatuak osatu ahal izango ditu, baldin eta horiei hirigintza-baldintza bereziak esleitzeak haietatik bereiztea justifikatzen badu.

3. Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztaperak xehetasun-azterlanak formulatuz aldatu ahal izango dira honako kasuetan:

— Lursail eraikigarrien ordenantza zehatzak xehetasun-azterlan baten esku hartzeko eremuaren berezko alderdietan birdoitzean.

Biridoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerroak eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintza-erregimen orokorra arautzen duten baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

— Antolamendu xehatua 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 73. artikuluan aurreikusitako irispidearekin egokitzean.

Egokitze horretan antolamendu xehatua eraginpeko lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzea sartzen da, baina ezin izango ditu haren oinarriko ezaugarriak aldatu. Irabaziko lursailak zein antolamendu horren emaitzako zuzkidura publikoetara heda daiteke.

Zuzkidura publiko horiei dagokienez, egokitze horrek bere mugaketa zehatzaren birdoikuntza ekar dezake, baina ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ez bere baldintza kualitatiboen balio-galararik ekarri.

— Irabaziko erabileretara zuztzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail-banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretara zuztzen diren lursailak azalera gehitzea onartu ahal izango da.

Edonola ere, planteatutako proposamenen irispidea kontuan harturik, udalak plangintza xehatuko espedita bat formula dadin eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko idatz zatietan adierazten diren baldintzetara egokitzen diren.

4. Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokor eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko konponbideak berregokitu ahal izango dira. Dena den, proiektatzen diren obra-proiektuek gauzatu ahal izango dute berregokitze hori, betiere Plan Orokor honetan ezarritako baldintza orokorren barruan.

Precisamente por ello, esas determinaciones tienen el rango y la naturaleza propios de la ordenación estructural. Su modificación requerirá la formulación de un expediente urbanístico de ese mismo rango y naturaleza.

Las citadas salvedades están relacionadas con el posible reajuste de las citadas determinaciones, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado, con la exclusiva finalidad de adaptarlas a las particularidades propias del ámbito afectado en cada caso. Dichos reajustes no podrán afectar a las características y condiciones básicas reguladoras del régimen urbanístico de las citadas (sub)zonas, y habrán de ser objeto, en todo caso, de la debida y rigurosa justificación.

2. Las tipologías de (sub)zonas de uso pormenorizado reguladas en este Plan General podrán ser complementadas por el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, siempre que la asignación a las mismas de particulares condiciones urbanísticas justifique su diferenciación de aquellas.

3. Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

— Reajuste de las ordenanzas particularizadas de las parcelas edificables, en lo extremos propios del campo de intervención de un estudio de detalle.

Ese reajuste puede extenderse a los parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura y número de plantas) así como a las correspondientes alineaciones y rasantes, siempre en el contexto de su adecuación a las condiciones reguladoras del régimen urbanístico general de la parcela.

— Adaptación de la ordenación pormenorizada con el alcance previsto en el artículo 73 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

Esa adaptación incluye la adecuación de la ordenación pormenorizada a los condicionantes materiales y orográficos de los terrenos y del entorno afectados, sin que pueda alterar las características básicas de aquella. Puede extenderse tanto a las parcelas lucrativas como a las dotaciones públicas resultantes de dicha ordenación.

En lo referente a esas dotaciones públicas, la citada adecuación podrá conllevar el reajuste de su precisa delimitación, sin que en modo alguno pueda conllevar una reducción de su superficie, ni una depreciación de sus condiciones cualitativas.

— Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con las salvedades antes expuestas, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

4. Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios -generales y locales- podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en este Plan General.



*20. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko plangintza.*

1. Plangintza orokorrean izendatuki aurreikusten diren kasuetan ez ezik, planteatutako helburuak lortzeak justifikatzen duen kasu guztietan ere beharrezkotzat jotzen diren antolatzeko, babesteko eta gisa bereko plan bereziak formulatu eta onartuko dira.

2. Indarrean dagoen hirigintzako legerian zein Plan Orokor honetan bertan (dokumentu honen 49., 84. artikulua etab.) ezarritakoarekin bat etorritz, ondoren adierazten diren jardunak garatzeko eta gauzatzeko aldez aurretik dagokien antolatzeko, babesteko eta gisa bereko plan bereziak formulatzeko eta onartzeko eta horietan ezarritakoa betetzeko eska dezake udalak. Horrela jardun ahal izango da, besteak beste, honako kasu hauetan:

— Landa-ingurunean kokatu behar diren interes publikoko eraikuntzak eta instalazioak garatzeko eta gauzatzeko.

Dena den, plan berezia nahitaezkoa izango da dokumentu honen «49.3.B» eta «84.» artikuluetan adierazitako kasuetan.

— Hiri-plangintzan edo lurraldea antolatzeko tresnetan aurreikusitako edo aurreikusi gabeko azpiegitura-elementu berriak gauzatzeko —errepideak, ibai-ibilguak kanalizatzea, zerbitzu-azpiegiturak ezartzea, urbanizazio-obrak egitea edo antzeko beste elementu batzuk—. Azpiegitura-elementu horiek ezin dira baimendutako beste erabilera batzuk ezartzearen ondoriozko obra osagarri edo lagungarritzat jo.

— Ezarri beharreko erabileren berariazko ezaugarriek, egin beharreko garapenaren garrantziak, lurraldean aurreikus daitekeen transformazioak, bide-sistemaren gaineko atxikipen edo afekzioek edo beste faktore batzuek jarduna hirigintza alorrean egoki txertatzen dela eta lurraldearen paisaia-balioak, ingurumenekoak eta naturalistakoak behar bezala babesten direla bermatuko duen antolamendua aldez aurretik definitzea aholkatzen dutenean.

Udalaren erabakiak definituko du formulazioaren ekimena eskatzaileari dagokion edo udalak berak bere esku gordetzen duen. Haatik, ezin izango zaie inola ere partikularrei esleitu plan bereziak formulatzeko erantzukizuna, hau da, ezin izango zaie esleitu Plan Orokor honek definitzen dituen eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten elementuak garatzen dituzten plan bereziak formulatzeko erantzukizuna.

Plan berezi horiek, hala badagokie, ingurumen-ebaluazioari buruzko azterlanak gaineratuko dituzte, indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren azterlanak hain zuzen ere.

2. Plan Orokor honetan baimentzen diren eta plan berezia formulatzea eskatzen ez duten esku-hartzeak eta jardunak zuzenean gauzatuko dira.

*21. artikulua. Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentu-edukia.*

## 1. Plan bereziak eta partzialak.

A. Plan Orokor hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaztapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten esparruaren antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordinatuko direla ziurtatu beharko dute, are beharrezkoak diren urbanizazio-elementuen antolaearen xehetasun-alderditan ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko esparrua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko dute.

Betebehar hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Planak edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek hirigintza gauzatzeko

*Artículo 20. Planeamiento en el suelo no urbanizable*

1. Además de en los supuestos expresamente previstos en el planeamiento general, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes planes especiales de ordenación, protección, etc. que se estimen necesarios en todos aquellos supuestos en los que la consecución de los objetivos planteados lo justifique.

2. En consonancia con lo establecido tanto en la legislación urbanística vigente como en este mismo Plan General (artículo 49, 84, etc. de este Documento), el Ayuntamiento podrá condicionar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones que se indican a continuación tanto a la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial de ordenación, protección, etc., como a lo que resulte del mismo. Podrá procederse de esa manera en, entre otros, los siguientes supuestos:

— Desarrollo y ejecución de edificaciones e instalaciones de interés público que deban de emplazarse en el medio rural.

El Plan Especial será en todo caso preceptivo en los supuestos mencionados en los artículos «49.3.B» y «84» de este Documento.

— Realización de nuevos elementos de infraestructura —carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares— estén o no previstos en los instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, y no puedan ser considerados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

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

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

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

2. Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en este Plan que no requieran la formulación del citado planeamiento especial.

*Artículo 21. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.*

## 1. Planes especiales y parciales.

A. Los planes especiales y parciales que se tramiten en desarrollo de este Plan General, además de ajustarse a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito afectado por los mismos con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los necesarios elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese conveniente, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el plan, u otros expedientes paralelos si

mekanismoen aplikatzeko beharrezkoak diren zehaztapenak gaineratu beharko dituzte, esparru mugakideetan alda daitezkeen urbanizazio-elementuak egoki gauzatzeko bermatuko duten zehaztapenak hain zuzen ere.

B. Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintzako legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako alderdi hauek ere definitu eta azaldu beharko dituzte besteak beste:

— Proiektatutako antolamenduaren emaitzazko urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, lur-eremu publiko eta pribatuei buruz adieraziak, eta aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzekoak, betiere formulatu beharreko urbanizazio-proiektuen bitartez birdoitzearen eta/edo osatzearen kalterik gabe. Kota eta sestra horiek, besteak beste, koordenatu digitalizatu egokien bitartez definituko dira.

Testuinguru horretan zehaztuko dira dokumentu honen 55. artikuluan aipatzen den eraikuntzaren fatxadaren beheko erreferentzia-maila eta, hala badagokio, eraikuntza horren sestra gaineko lehen solairuaren abiatze-kota.

Gai horretan esku hartzeko irizpideak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritakoak izango dira.

— Proiektatutako eraikuntzen kokaleku zehatza zehazteko (lerrokadurak, etab.) beharrezkoak diren koordenatu digitalizatuak.

— Kasu bakoitzean proiektatutako garapena programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne.

— Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta plantatutako antolamendurekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko problematikari indarrean dagoen legerian (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen bigarren xedapen gehigarrian xedatutakoa kontuan hartu behar da) ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik erantzuteko eta tratamendua emateko irizpideak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.

— Urbanizatzailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

Dena den, kontu horiei guztiei eta adierazitako planen edukiarekin zerikusia duten eta interesgarritzat jotzen diren beste batzuei dagokienez, 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek zehazten dutenari jarraituko zaio, aurreko baldintzak birdoitu eta osatu ahal izango dituzte-eta.

C. Plan berezi eta partzial horiek eraginpean hartzen dituzten jardun integratuko esparruak urbanizatzeko jardun-programa gehitzen badute, programa horren berezko zehaztapenak eta dokumentuak hartuko dituzte beren baitan.

Kasu horretan, plan horien eta adierazitako programen berezko aurreikuspenak eta dokumentuak zein bere aldetik azaldu eta tratatuko dira.

## 2. Xehetasun-azterlanak.

A. Antolamendu-irudi horren berezko edukiaz gain, eta Plan Orokor honetan edo berau garatzen duen plangintza xehatuan kasu bakoitzean horri buruz ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, aurrez mugatutako gauzatzeko-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko duten xehetasun-azterlanek lursail eraikigarriei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu beharko dute,

fuesen necesarios, las determinaciones necesarias para la aplicación de los mecanismos de ejecución urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

B. Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán definir y exponer, entre otros extremos:

— Las cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada, referidas a los terrenos públicos y privados, así como las de implantación de las nuevas edificaciones previstas, sin perjuicio de su reajuste y/o complementación mediante los proyectos de urbanización a formular. Dichas cotas y rasantes serán definidas mediante, entre otros extremos, las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se determinará en ese contexto el nivel de referencia inferior de la fachada de la edificación a la que se hace referencia en el siguiente artículo 55 de este Documento, además de, en su caso, la cota de arranque de la primera planta sobre rasante de dicha edificación.

Los criterios de intervención en esa materia serán los establecidos en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento.

— Las coordenadas digitalizadas necesarias para la determinación del emplazamiento preciso de las edificaciones proyectadas, (alineaciones, etc.).

— Los criterios de programación del desarrollo proyectado en cada caso, incluidas las previsiones que con ese fin se estimen adecuadas.

— Los criterios de tratamiento y respuesta, de conformidad con las previsiones establecidas en la legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), de la problemática existente, en su caso, en materia de realojo y/o traslado de residentes legales y actividades económicas incompatibles con la ordenación planteada, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o precisión en la fase de ejecución de dicha ordenación.

— Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

En todo caso, en lo referente a todas esas cuestiones, así como otras relacionadas con el contenido de los citados planes que se estimen de interés, se estará a lo que determinen las Ordenanzas municipales mencionadas en el citado artículo 5, que podrán reajustar y complementar las condiciones anteriores.

C. En el supuesto de que los citados planes especiales y parciales incorporen el correspondiente programa de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada afectados por los mismos, se incluirán en ellos las determinaciones y documentos propios de dicho programa.

En ese caso, las previsiones y documentos propios de, por un lado, los citados planes, y, por otro, los mencionados programas serán objeto de exposición y tratamiento diferenciados.

## 2. Estudios de detalle.

A. Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezca en cada caso este Plan o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de refe-

plangintza xehatuak eta Plan Orokor honek ezarritako esparru arauemailearen barruan, baldin eta erreferentziako plangintza xehatuak aski definitu ez badu.

B. Xehetasun-azterlanetan zehaztu behar diren urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak dagozkien koordenatu digitalizatu egokiak gehituz definituko dira.

Horri dagokionez, dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezartzen denarekin bat etorritz jardungo da.

## 5. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA

22. artikulua. *Eraikigarritasuna arautzeko sistematizazioa eta erregimen orokorra.*

### 1. Irizpide orokorrak

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

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

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

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

E. Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zeharkako arautzea hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintza-esparruetan (HE) dauden lursailetan besterik ez da onartuko. Sestrapean aurreikusitakoari dagokionez, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian daudenetan ere onartuko da.

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

F. Eraikigarritasuna zeharka, hau da, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, definitzen den kasuetan, Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa-irizpideei jarraituko zaie oinarritzko magnitude arautzaileak neurtzeko —eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua—.

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

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

rencia lo haya definido de forma insuficiente, la edificabilidad urbanística asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Plan.

B. Las cotas y rasantes tanto de urbanización como de edificación que, en su caso, deban ser determinadas en los estudios de detalle, serán definidas mediante la incorporación a los mismos de las correspondientes y adecuadas coordenadas digitalizadas.

Se actuará a ese respecto de conformidad con lo que se establece en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento.

## CAPITULO 5. RÉGIMEN GENERAL DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA Y URBANÍSTICA

Artículo 22. *Sistematización y régimen general de regulación de la edificabilidad.*

### 1. Criterios generales

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

B. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.

C. La edificabilidad física o bruta asignada a las parcelas edificables, podrá definirse bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

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

E. La regulación indirecta de la edificabilidad física o bruta sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Ámbitos Urbanísticos (AU) clasificados como suelo urbano, y también, en su caso, tanto en ese suelo como en el urbanizable, en lo referente a la prevista bajo rasante.

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

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

G. Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas —edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación— se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinaciones tenga reconocido carácter normativo y las restantes sean de carácter orientativo, se estará a ese respecto a lo que resulte de la aplicación de aquella.

H. Nolanahi ere, titulartasun publikoko sistema orokorreko edo tokiko sistemako zuzkidura-erabileretara zuzendutako zona edo lursailei esleitzen zaien eraikigarritasun fisikoa edo gordina, oro har, ez da egitura-antolamenduaren berezko zehaztapentzat hartuko, antolamendu xehatuaren zehaztapentzat baizik.

## 2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Oro har, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena: «a» –bizitegi-erabilera–, «b» –jarduera ekonomikoen erabilera–, «g» –titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa– eta «h» –zerbitzu-azpiegitura pribatuen modalitatean besterik ez–.

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

B. Aitzitik, hirigintza-eraikigarritasunik gabekotzat jotzen dira eta, horrenbestez, irabazizko izaerarik gabekotzat, zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren lursailak eta espazioak, «e» –komunikazio-sistemak–, «f» –espazio libreak–, «g» –titulartasun publikoko ekipamendu komunitarioa– eta «h» –zerbitzu-azpiegitura publikoen modalitatean– gisa kalifikatutakoak, eta espazio horietan aurreikusten diren eraikuntzak.

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

## 3. Sestrapeko eraikigarritasuna.

A. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan sestrapean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzakoa da:

a) Plan Orokor honek aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzan bildutako aurreikuspenak finkatzen dituen hirigintzako esparruetan eta azpiesparruetan, adierazitako eraikigarritasuna finkatutako espedientean kasu bakoitzean ezarritakoa izango da.

b) Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» idatz zatietan azaldutakoaren kalterik gabe, Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehazten dien hirigintzako esparruetan eta azpiesparruetan eta lursailen, adierazitako eraikigarritasuna Plan Orokor honen dagozkien arau partikularretan azaldutakoa izango da.

Eraikigarritasun hori eta/edo berarekin lotutako eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko, ez dira kontuan hartuko eta/edo zenbatuko horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituztelako hiri-plangintzak (nahiz Plan Orokor hau nahiz berau gartzeko sustatutako plangintza) izendatuki bizitegi-erabileretara, erabilera ekonomikoetara, ekipamendu-erabilera pribatuetara edo antzeko izaerako irabazizko beste erabilera batzuetara zuzentzen dituen erdisotoko solairuak, ezta horiei lotutako eraikigarritasuna ere.

Bestalde, plangintzak aparkaleku-erabileretara, trastelekuetara edo antzeko izaerako beste erabilera batzuetara zuzentzen dituen erdisotoko solairuak eta horiei lotutako eraikigarritasuna sestrapeko solairutzat eta eraikigarritasuntzat hartuko dira ondorio guztietarako.

c) Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» idatz zatietan azaldutakoaren kalterik gabe, Plan Orokor honek dagokien antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza formulatzea aurreikusten dien hirigintzako esparru eta azpiesparruetan baimendutako eraikigarritasuna honakoa izango da:

H. Se entenderá en todo caso que la edificabilidad física o bruta asignada a las zonas o parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local de titularidad pública constituye, con carácter general, una determinación propia de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

## 2. Edificabilidad urbanística.

A. Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, en su caso, a las parcelas «a» –uso residencial–, «b» –uso de actividades económicas–, «g» –equipamiento comunitario de titularidad privada– y «h» –exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas–, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

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

B. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales de carácter público calificados como «e» –sistemas de comunicaciones–, «f» –espacios libres–, «g» –equipamiento comunitario de titularidad pública– y «h» –en la modalidad de infraestructuras de servicio públicas–, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

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

## 3. La edificabilidad bajo rasante.

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

a) En los ámbitos y (sub)ámbitos urbanísticos en los que este Plan General consolida las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad, la citada edificabilidad será la establecida en cada caso en el expediente consolidado.

b) Sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados «d», «e», «f» y «g», en los ámbitos y (sub)ámbitos urbanísticos, así como en las parcelas en las que este Plan General determina la ordenación pormenorizada, la citada edificabilidad será la expuesta en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General.

A los efectos de la determinación de dicha edificabilidad y/o de las plantas de edificación asociadas a la misma no serán consideradas y/o computadas ni las plantas de semisótano ni la edificabilidad vinculada a las mismas que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento urbanístico (tanto este Plan como el promovido en su desarrollo) destine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo.

Por su parte, las plantas de semisótano y la edificabilidad vinculada a las mismas que el planeamiento destine a usos de aparcamiento, trastero u otros de naturaleza similar serán consideradas a todos los efectos como plantas y edificabilidad bajo rasante.

c) Sin perjuicio de lo expuesto en los siguientes apartados «d», «e», «f» y «g», la edificabilidad autorizada en los ámbitos y (sub)ámbitos urbanísticos en los que este Plan General prevé la formulación de planeamiento de desarrollo para la determinación de la correspondiente ordenación pormenorizada es:

— Lehenatasunez, Plan Orokor honen dagozkien arau partikularretan berariaz aurreikusitakoa, bai zuzenean (kopuru jakin bat zehaztuta) bai zeharka (baimendutako eraikuntzaren parametro formal jakin batzuekin –solairu kopurua– lotutako eraikigarritasuna).

— Hautabidez, arestian adierazitako eraikigarritasun espezifikoa zehaztuta ez dagoenean, eraikuntza honekin lotutakoa: Estrapeko hiru solairuko eraikuntza, hiri-plangintzan –xehetasun-azterlana barne– horri buruz ezarritako lerrokadurei erantzungo dien oinplanoko okupazioa izango duena.

Eraikigarritasun hori eta/edo berarekin lotutako eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko, ez dira kontuan hartuko eta/edo zenbatuko horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituztelako hiri-plangintzak (nahiz Plan Orokor hau nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza) izendatuki bizitegi-erabileretara, erabilera ekonomikoetara, ekipamendu-erabilera pribatuetara edo antzeko izaerako irabazizko beste erabilera batzuetara zuzentzen dituen erdisotoko solairuak, ezta horiei lotutako eraikigarritasuna ere.

Bestalde, plangintzak aparkaleku-erabileretara, trastelekuetara edo antzeko izaerako beste erabilera batzuetara zuzentzen dituen erdisotoko solairuak eta horiei lotutako eraikigarritasuna sestrapeko solairutzat eta eraikigarritasuntzat hartuko dira ondorio guztietarako.

d) Dena den, eraikuntza edo multzo katalogatuak badira, aurreko parametroak birdoitu egingo dira haiek behar bezalako baldintzetan mantentzeak eta begiratzeak hori justifikatzen duen heinean.

Kasu horietan, baimendutako sestrapeko eraikigarritasuna adierazitako multzoak eta eraikuntzak mantentzearekin eta begiratzearekin bateragarria dena mugatuko da, kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan. Eta begiratzeko xede horrekin bateraezina denean ez da baimenduko.

Kasu horietan sustatu beharreko plangintza xehatuak gai horretan esku hartzeko dagozkion irizpideak ezarriko ditu.

e) Hala «7. Hirigune historikoa» hirigintza-esparruan nola «9.1. Euskal Herria Plaza eta ingurunea» azpiesparruan, aurreko alderdi guztiei dagokienez, eremu horietan Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.

Erabakia babesten duten arrazoiak azaldu eta justifikatu ondoren, plangintza horrek sestrapean eraikigarritasuna gauzatea birdoitu edo debekatu ahal izango du.

f) Aurreko idatz zatietan aipatutako parametroak aplikatzearen emaitzako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna dagozkion esparru edo lursailetan oro har baimentzen den eraikigarritasun maximotzat hartuko da, baina ez da inondik ere behin betikoa edo arauemailea izango.

g) Esparru edo lursail orotan baimendutako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna, aurreko idatz zatietan azalduko irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa, eraginkortasunez eta benetan zehazteko, hala gauzate materialaren ondorioetarako, nola eraginpean hartutako lur-eremuen jabeen artean banatzearen eta lur-eremu horien ondare-balioa eta jabe horiei dagozkien hirigintza-eskubideak zehaztearen ondorioetarako, aldeztatik honako alderdi hauek, besteak beste, eraginkortasunez justifikatu beharko dira:

— Con carácter preferente, la prevista específicamente en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien de forma directa (mediante la determinación de una determinada cuantía), bien indirecta (edificabilidad asociada a unos determinados parámetros formales de edificación –número de plantas– autorizados).

— Alternativamente y para los supuestos en los que no esté determinada la anterior edificabilidad específica, la asociada a una edificación de tres plantas bajo rasante, con una ocupación en planta que responderá a las alineaciones establecidas a ese respecto en el planeamiento urbanístico, incluido el estudio de detalle.

A los efectos de la determinación de dicha edificabilidad y/o de las plantas de edificación asociadas a la misma no serán consideradas y/o computadas ni las plantas de semisótano ni la edificabilidad vinculada a las mismas que, por cumplir las condiciones establecidas al respecto, el planeamiento urbanístico (tanto este Plan como el promovido en su desarrollo) destine expresamente a usos residenciales, de actividades económicas, de equipamiento privado u otros usos de naturaleza similar y de carácter lucrativo.

Por su parte, las plantas de semisótano y la edificabilidad vinculada a las mismas que el planeamiento destine a usos de aparcamiento, trastero u otros de naturaleza similar serán consideradas a todos los efectos como plantas y edificabilidad bajo rasante.

d) En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, los parámetros anteriores se entenderán reajustados en la medida en que su mantenimiento y preservación en las debidas condiciones lo justifiquen.

En esos supuestos, se considerará que la edificabilidad bajo rasante autorizada queda limitada a aquella que resulte compatible con el mantenimiento y la preservación de los citados conjuntos y edificaciones, en las condiciones establecidas en cada caso. Y se entenderá no autorizada siempre que la misma resulte incompatible con la dicho fin de preservación.

El planeamiento pormenorizado a promover, en su caso, en esos supuestos, establecerá los correspondientes criterios de intervención en la materia.

e) Tanto en el Ámbito Urbanístico «7. Casco Histórico» como en el subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno», en lo referente a todos los extremos anteriores se estará a lo que resulte del planeamiento pormenorizado a promover en los mismos en desarrollo de este Plan General.

Previa exposición y justificación de las razones que lo amparen, dicho planeamiento podrá reajustar o prohibir la ejecución de edificabilidad bajo rasante.

f) La edificabilidad urbanística bajo rasante resultante de la aplicación de los parámetros mencionados en los anteriores apartados será considerada a todos los efectos como la edificabilidad máxima autorizada con carácter general en los correspondientes ámbitos o parcelas, pero en ningún caso definitiva ni normativa.

g) La efectiva y real determinación de la edificabilidad urbanística bajo rasante autorizada en todo ámbito o parcela, resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores, tanto a los efectos de su ejecución material, como a los de su distribución entre los propietarios de los terrenos afectados y a los de la determinación del valor patrimonial estos terrenos y de los derechos urbanísticos correspondientes a los citados propietarios, se entenderá condicionada a la previa y efectiva justificación de, entre otros, los siguientes extremos:

— Dagokion sestrapiro eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa, hedadura eta irispide osoan kontuan hartua, dagokion azterketa geotekniko zorrotzak egitea ere barne dela.

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

Justifikazio hori dagokion plangintza xehatua, urbanizatzeko jardun-programa, urbanizazio-proiektua, berdinbanatzeko proiektua edo eraikuntza-proiektua egiten den aldi berean edo horren osagarri gisa planteatu ahal izango da. Dena den, hirigintza-eraikigarritasuna banatzerakoan erabaki egokiak hartzearen ondorioetarako, lursailak berriz zatitzeko proiektua egin baino lehen dagokion urbanizazio-proiektua egin beharko da, eta proiektu horrek adierazitako erabakiak hartzeko beharrezkoa den azterketa geotekniko zorrotza hartuko du bere baitan.

Horretarako egindako azterketek aipatutako eraikigarritasun maximoa gauzatea ezinezkoa dela adierazten badute, eraginpeko esparruaren edo lursailaren sestrapiro hirigintza-eraikigarritasuna azterketa horien ondorioz finkatzen dena izango da.

B. Bestalde, lur-eremu eta espazio publikoen sestrapiro orokorrean baimentzen den eraikigarritasun fisikoa hiru eraikuntza-solairu eraikitzeari lotutakoa da.

4. Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

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

— Zuzenean eta izendatuki, sabai-azalera eraikigarrian, hurrengo «B» idatz zatian azaldutako jarraibideen arabera.

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

— Zeharka araututa honako hauen bitartez:

- \* Eraikuntzaren forma arautzea.
- \* Egun dagoen eraikuntza finkatzea.
- \* Beste parametro batzuei erreferentzia egitea (Esate baterako, sestrapiro eraikigarritasuna arautzeko sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren erreferentziako parametroak erabiltzea).

B. Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzearen ondorioetarako, neurtzeko unitatea sabai eraikigarriko metro koadroa izango da, eta «m<sup>2</sup>(s)» laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

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

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

— La viabilidad de la ejecución de las condiciones de acceso a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.

Dicha justificación podrá ser planteada complementaria o simultáneamente a la elaboración bien del correspondiente planeamiento pormenorizado, bien del programa de actuación urbanizadora, bien del proyecto de urbanización, bien del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación. En todo caso, a los efectos de la adopción de las decisiones adecuadas en materia de distribución de la edificabilidad urbanística, la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación irá precedida de la elaboración del consiguiente proyecto de urbanización, y éste incluirá el debido y riguroso estudio geotécnico para la adopción de las indicadas decisiones.

Siempre que los estudios realizados con ese fin indiquen que no es posible la ejecución de la citada edificabilidad máxima, la edificabilidad urbanística bajo rasante del ámbito o parcela afectado se entenderá fijada en la cuantía resultante de dichos estudios.

B. Por su parte, la edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios públicos es la asociada a la construcción de tres plantas de edificación.

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

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

— De forma directa y expresa en superficie de techo edificable, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado «B».

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que, en todo caso, se computarán de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este mismo documento.

— Mediante su regulación indirecta a través de:

- \* La regulación de la forma de la edificación.
- \* La consolidación de la edificación existente.
- \* La referencia a otros parámetros (Es el caso de, por ejemplo, la regulación de la edificabilidad bajo rasante mediante la utilización de parámetros de referencia a la edificabilidad autorizada sobre rasante).

B. A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura m<sup>2</sup>(t).

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie del correspondiente ámbito, señalándose en tal caso el índice de edificabilidad asignado al mismo, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito  $-m^2(t)/m^2-$ .

Salbuespen gisa, bidezkoa eta beharrezkoa dela justifikatu ondoren, eraikigarritasun hori metro kubotan  $-m^3-$  neurtu eta arautu ahal izango da. Kasu horietan, bolumen hori sabai eraikigarriko metro koadro bihurtzeko parametroak ere zehaztuko dira (Eraikigarritasuna bolumenean  $-m^3-$  zehaztea bide egokia izan daiteke, esate baterako, aparkaleku robotizatueta zuzendutako sestra gaineko edo sestrapeko eraikuntzak sustatzeko. Izan ere, aparkaleku horien ezaugarriak berak direla-eta, ez dago forjatuak eta/edo ohiko beste eraikuntza-elementuak eraiki beharrik. Kasu horietan, gainjarritako bi aparkaleku-mailak edo «apalategik» sotoko solairu baten (1) baliokidea den altuera libre behar dutela ulertuko da).

C. Hiri-plangintzak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen duenean, bere aurreikuspenak gauzatzeko ondorengo faseetan, eta bereziki, dagozkion eraikuntza-proiektuetan, eraikigarritasuna zuzenean eta izendatuki neurtuko da.

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

A. Plan Orokor honetan mugatutako zona globalen eta/edo hirigintzako esparru edo azpiesparruen hirigintza-eraikigarritasun orokorra edo egiturazkoa arautzen duten aurreikuspenek egitura-antolamenduaren berezko maila dute.

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

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

## BIGARREN TITULUA

### BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

#### 1. KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

23. artikulua. *Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak.*

1. Hiri-plangintza orokorraren zein xehatuaren emaitzako hirigintza-antolamendua hurrengo artikuluan identifikatzen diren elementuak eta errealitateak tratatzeko erregimena arautzen duten zehaztapenekin osatzen da. Izan ere, elementu eta errealitate horien ezaugarri eta zirkunstantziek bereziki kontuan hartzea justifikatzen dute, nahiz begiratzeko eta iraunarazteko, nahiz lehengoratzeko edo hobetzeko, nahiz ezabatzeke.

Errealitate eta elementu horiei, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoari ere, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile deritze.

2. Gainjarritako baldintzatzaile horiek nahiz Tolosako hiri-plangintza baino goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan —behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne— nahiz plangintza horretan dute jatorria.

Horrexegatik, baldintzatzaile horien izaera eta/edo maila arauemailea edo orientagarria kasu bakoitzean nahiz lege-xedapen haietan —adierazitako lurraldea antolatzeko tresnak barne— nahiz Plan Orokor honetan bertan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa da.

Excepcionalmente, previa justificación de su procedencia y necesidad, la citada edificabilidad podrá medirse y regularse en metros cúbicos  $-m^3-$ . En esos casos, se determinarán complementariamente los parámetros de conversión de dicho volumen en metros cuadrados de techo edificable (La determinación de la edificabilidad en volumen  $-m^3-$  puede ser la vía adecuada en el supuesto de, por ejemplo, promoción de edificaciones sobre o bajo rasante destinadas a aparcamientos robotizados. Las propias características de estos hacen o pueden hacer innecesaria la construcción de forjados y/u otros elementos de construcción habituales. Se entenderá en esos casos que dos niveles o «estanterías» superpuestas de aparcamientos requieren una altura libre equivalente a una (1) planta de sótano).

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

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

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

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

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

## TÍTULO SEGUNDO

### LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

#### CAPITULO 1. CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 23. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.*

1. La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como pormenorizado, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades identificados en el artículo siguiente, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su eliminación.

Dichas realidades y elementos, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de los mismos recibe la denominación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

2. Esos condicionantes superpuestos tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Tolosa, incluidos instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en dicho planeamiento.

Precisamente por ello, el carácter y/o rango normativo u orientativo de dichos condicionantes es el establecido en cada caso, bien en aquellas disposiciones legales, incluidos los citados instrumentos de ordenación territorial, bien en este mismo Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

3. Baldintzatzaile horien xede diren lurralde-esparruak Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentuko «5.4. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan islatutakoak dira.

Dena den, baldintzatzaile horien jatorria Plan Orokor honena baino goragoko maila arauemaile duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak identifikatzeari eta mugatzeari dago-kionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, Plan Orokor honen aipatutako planoan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soiltzat hartuko da, izendatuki hala adierazten denean Plan Orokor honek dagozkien baldintzatzaileek eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa planteatzen ez badu.

Aldi berean, baldin eta baldintzatzaile horiek jatorria Plan Orokor honetan bertan badute, ondorio guztietarako ulertuko da Plan Orokor honetan islatzen den horien mugaketa plana garatzeko sustatutako plangintza bereziaren bitartez birdoitu eta/edo osatu ahal izango dela.

*24. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko erregimena.*

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko erregimen orokorra baldintzatzaileen oinarritzko kategoria hauek bereiziz sistematizatzen da:

- «C.1. Nekazaritza-balio handiko esparruak».
- «C.2. Bertako baso-masak babesteko esparruak».
- «C.3. Lurpeko urak babesteko esparruak».
- «C.4. Paisaia babesteko esparruak».
- «C.5. Fauna eta flora babesteko esparruak».
- «C.6. Korridore ekologikoak».
- «C.7. Harkaiztiak».
- «C.8. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak».
- «C.9. Ingurumena hobetzeko esparruak».
- «C.10. Poluituta egon daitezkeen lurzorua».

Dagokien garapen-plangintza formulatuz edo horretarako egokitzat jotzen den beste edozein mekanismoren bitartez, gainjarritako baldintzatzaileen aldaera berriak definitu ahal izango dira, eta tratatzeko eta esku hartzeko erregimen partikularra esleituko zaie.

*25. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzeko erregimen orokorra.*

#### 1. «C.1. Nekazaritza-balio handiko esparruak»

##### A. Definizioa.

Tolosan nekazaritza-balio handiena duten esparruak direnez gero, babestu egin beharko dira.

##### B. Eraikuntza-erregimena.

Eraikuntza-erregimena esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako ezarritakoa da. Dena den, beharrezkoak diren neurriak sustatuko dira gauzatu edo ezarri nahi diren jardunek eta eraikuntzek esparru hauetan zuzeneko atxikipen edo afekziorik ekar ez dezaten edo, hala badagokio, horiek minimizatzeke.

3. Los ámbitos territoriales objeto de dichos condicionantes son los reflejados en el plano «5.4 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos», de este Plan.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al de este Plan, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en el citado plano de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, este Plan plante una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento especial provido en su desarrollo.

*Artículo 24. Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.*

El régimen general de tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística se sistematiza mediante la diferenciación de las siguientes modalidades básicas de condicionantes:

- «C.1 Ámbitos de alto valor agrológico».
- «C.2 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas».
- «C.3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas».
- «C.4 Ámbitos de protección paisajística».
- «C.5 Ámbitos de protección de la fauna y flora».
- «C.6 Corredores ecológicos».
- «C.7 Roquedos».
- «C.8 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».
- «C.9 Ámbitos de mejora ambiental».
- «C.10 Suelos potencialmente contaminados».

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

*Artículo 25. Régimen general de regulación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.*

#### 1. «C.1 Ámbitos de valor agrológico»

##### A. Definición.

Se corresponden con los ámbitos de mayor valor agrícola de Tolosa, por lo que procede su preservación.

##### B. Régimen de edificación.

El régimen de edificación es el establecido para la zona global en la que se integran estos ámbitos. En todo caso, se incentivarán las medidas necesarias para que las actuaciones y edificaciones que, en su caso, se pretendan implantar no conlleven afecciones directas en dichos ámbitos, o para, en su caso, minimizar las mismas.



## C. Erabilera-erregimena.

Lurzoruen nekazaritza-ahalmena mantentzea helburu duten erabilerak eta jarduerak, nekazaritza-jarduerak barne, hartuko dira bereizgarritzat.

Esparruan planteatutako helburuekin zein erabilera bereizgarriekin bateragarritzat hartuko dira esparruaren berezko ekosistemak eta nekazaritza-paisaiak begiratzea ziurtatuko duten erabilerak.

## D. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Esparru hauen eraikuntzako eta erabilera erregimena arautzen duten aurreikuspen horiek kalifikazio xehatuaren berezko izaera arauemailea dute.

Baldintzatzaile hau Plan Orokor honenaz bestelako izaera duten lege-xedapenetan arautzen bada —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeako tresnak barne—, bere izaera juridikoa xedapen horietan finkatutakoa izango da.

## 2. «C.2. Bertako baso-masak babesteko esparruak»

## A. Definizioa.

Halakotzat jotzen dira beraien artean isolatuta dauden bertako hostozabalen basoak edo zuhaiztiak, hedadura ertain-txikiak, betiere komunitate biotikoengatik edo espezieengatik babestu behar direnak (harizti kanduduna-baso mistoa eta pagadia eta, kasu zehatz batzuetan, artadia, haltzadia eta urkidia).

## B. Eraikuntza-erregimena.

Debekatuta dago eraikuntza berriak eraikitzea.

## C. Erabilera-erregimen osagarria.

Baldintzatzaile honek eraginpean hartzen dituen esparruetako erabilera bereizgarritzat hartzen dira baso-erabilerak eta ekosistema iraunaraztekoak eta hobetzekoak.

Adierazitako baso-masak tratatzeko erregimen orokorra (bakantez bidezko mozketak eta bakanketak; suebakiak; etab.) gai horretan eskumena duen administrazioak ezarritakoa izango da.

## D. Baldintzatzaile honen izaera arauemailea edo orientagarria.

Esparru hauen eraikuntzako eta erabilera erregimena arautzen duten aurreikuspen horiek kalifikazio xehatuaren berezko izaera arauemailea dute.

Baldintzatzaile hau Plan Orokor honenaz bestelako izaera duten lege-xedapenetan arautzen bada —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeako tresnak barne—, bere izaera juridikoa xedapen horietan finkatutakoa izango da.

## 3. «C.3. Lurpeko urak babesteko esparruak»

## A. Definizioa.

Lurpeko urak agertzeagatik, egoki babesteko neurriak ezaritzea justifikatuta dauden esparruak dira, bai esparru horiek babesteko, bai polui daitezzen saihesteko.

## B. Eraikuntza-erregimena.

Baimendutako erabilerei lotuta dauden eraikuntza eta instalazio berriak adierazitako urak poluitzeko arriskuak ezabatzeko baldintzetan eraiki eta ezarri beharko dira.

Horien ezarpena isurketa poluitzaileak ezabatzeko eta ez sortzeko beharrezkoak diren neurriak zehatzuz eta gauzatuz osatuko da. Bestela, ez da ezartzeko baimenik emango.

## C. Régimen de uso.

Se considerarán característicos los usos y actividades que tengan como fin el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, incluidas las actividades agrarias.

Se considerarán compatibles tanto con los objetivos planteados en el ámbito como con los usos característicos del mismo, los usos que aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios propios del mismo.

## D. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

## 2. «C.2 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas»

## A. Definición.

Se trata de ámbitos conformados por masas de bosques o bosquetes de frondosas autóctonas aisladas entre sí, de mediana-pequeña extensión, que procede proteger en atención a las especies o comunidades bióticas que incluyen, mayoritariamente robledal pedúnculo-bosque mixto y hayedo, y puntualmente de encinar, abedul y aliseda.

## B. Régimen de edificación.

Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones.

## C. Régimen complementario de uso.

Se consideran como usos característicos de los ámbitos afectados por este condicionante los usos forestales, así como los de conservación y mejora del ecosistema.

El régimen general de tratamiento de las citadas masas forestales (talas por aclareo y entresacas; cortafuegos; etc.) será el establecido por la Administración competente en la materia.

## D. Carácter normativo u orientativo de este condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

## 3. «C.3 Ámbitos de protección de aguas subterráneas»

## A. Definición.

Ámbitos en los que, dada la existencia de aguas subterráneas, se justifica la determinación de las medidas necesarias para la adecuada protección de las mismas, tanto para su preservación como para evitar su contaminación.

## B. Régimen de edificación.

La construcción e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos autorizados ha de realizarse en condiciones que eliminen riesgos de contaminación de las citadas aguas.

Su implantación ha de complementarse con la determinación y ejecución de las medidas necesarias para eliminar y no generar vertidos contaminantes, no autorizándose en caso contrario la misma.

Era berean, neurri horiek berak pixkanaka hartu beharko dira gaur egun finkatuta dauden eraikuntza eta instalazioei dagokienez, batez ere horiek hobetzeko eta birgaitzeko obrak egiten direnean.

Horrexegatik, eraikuntza horien guztien berezko isurketak, aurretik zeudenenak zein berrienak, mota honetako esparruetatik kanpora kanalizatu behar dira, lurpeko akuiferoak poluitzea saihesteko.

#### C. Erabilera-erregimena.

Debekatuta dago lurzorura poluitzaileak isur ditzaketen eta zuzenean edo zeharka lurpeko uren kalitatean eragina izan dezaketen erabilerak ezartzea (simaurtegi berriak; mindaputuak; lurperatze-hobiak; bizkarroiak hiltzeko bainuontziak; poluitzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako beste azpiegitura batzuk). Erabilera horietarako ordeko kokalekuak bilatu beharko dira.

Beste kokalekuren bat aurkitzea ezinezkoa denean, erabilera horiek ezarri ahal izango dira baldin eta:

— Beste aukerarik eta kokalekurik ez dagoela eta proposatutakoan ezartzea bideraezina dela justifikatzen duen azterketa alde aurretik egiten bada.

— Gai horretan eskumena duen erakundearen edo erakundeen baimena edo oniritzia alde aurretik lortzen bada.

— Dagozkien prebentzioko eta zuzenketako neurriak zehaztu eta, hala badagokio, gauzatzen badira.

#### D. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Esparru hauen eraikuntzako eta erabilerako erregimena arautzen duten aurreikuspen horiek kalifikazio xehatuaren berezko izaera arauemailea dute.

Baldintzatzaile hau Plan Orokor honenaz bestelako izaera duten lege-xedapenetan arautzen bada —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeako tresnak barne—, bere izaera juridikoa xedapen horietan finkatutakoa izango da.

### 4. «C.4. Paisaia babesteko esparruak»

#### A. Definizioa.

Paisaia-balio berezia duten esparruak dira, Oria eta Bedaioko haranetatik eta herriguneetatik gehien ikusten diren esparruak hain zuzen ere. Hori dela-eta, babestu eta zaindu behar dira.

#### B. Eraikuntza-erregimena.

Oro har, debekatuta dago eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea. Salbuespen gisa, beste kokaleku batean ezartzea bideraezina dela justifikatu eta beharrezkoak diren neurri babesgarri eta zuzentzaileak zehaztu ondoren, esparruan eraikitzea baimendu ahal izango da.

#### C. Erabilera-erregimena.

Bultzatutzat joko dira esparruaren paisaia-balioak babestea, begiratzea eta hobetzea helburu duten erabilerak. Osagarri gisa, aurreko helburuekin bateragarriak diren erabilerak ere baimendu dira, helburu horiek lortzen direla bermatzeko baldintza egokietan.

#### D. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Esparru hauen eraikuntzako eta erabilerako erregimena arautzen duten aurreikuspen horiek kalifikazio xehatuaren berezko izaera arauemailea dute.

Baldintzatzaile hau Plan Orokor honenaz bestelako izaera duten lege-xedapenetan arautzen bada —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeako tresnak barne—, bere izaera juridikoa xedapen horietan finkatutakoa izango da.

De igual manera, esas mismas medidas han de ser adoptadas progresivamente en lo referente a las edificaciones e instalaciones existentes y consolidadas, en particular con ocasión de la realización de obras de mejora y rehabilitación de las mismas.

Precisamente por ello, los vertidos propios de todas esas edificaciones, tanto preexistentes como nuevas, han de canalizarse fuera de este tipo de ámbitos, evitando la contaminación de los acuíferos subterráneos.

#### C. Régimen de uso.

Se prohíbe la implantación de usos potencialmente emisores de contaminantes al suelo y que puedan afectar, directa o indirectamente, a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros; fosas de purines; fosas de enterramientos; bañeras de desparasitación; otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes), buscándose otros emplazamientos alternativos.

En los casos en los que pudiera resultar imposible encontrar otro emplazamiento, podrán implantarse esos usos siempre que:

— Se realice previamente el estudio que justifique la inexistencia de otras alternativas y emplazamientos, y la inviabilidad de su implantación en el propuesto.

— Se cuente con, también previamente, la autorización o visto bueno de la o las entidades competentes en la materia.

— Se determinen y, en su caso, ejecuten, las correspondientes medidas de prevención y corrección.

#### D. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

### 4. «C.4 Ámbitos de protección paisajística»

#### A. Definición.

Ámbitos de particular valor paisajístico, que se corresponden con las zonas visualmente más accesibles desde los valles del Oria y Bedaio, así como desde los diferentes núcleos de población. De ahí que proceda su preservación y cuidado.

#### B. Régimen de edificación.

Con carácter general, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones. Excepcionalmente y previa justificación de su inviabilidad en otro emplazamiento, así como previa determinación de las medidas protectoras y correctoras precisas, podrá autorizarse su construcción en el ámbito.

#### C. Régimen de uso.

Se considerarán propiciados los usos que tengan como fin la protección, preservación y mejora de los valores paisajísticos del ámbito. Complementariamente, se autorizan los usos que sean compatibles con los objetivos anteriores, en las condiciones adecuadas para garantizar su consecución.

#### D. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

**5. «C.5. Fauna eta flora babesteko esparruak»****A. Definizioa.**

Fauna eta flora espezieak babesteko eta zaintzeko interesa duten esparruak dira.

Faunari dagokionez honako espezieak nabarmentzen dira: Bisoï europarra; txirritxo txikia, elur-lursagua, ugatza, igaraba, belatz handia, sai arrea, sai zuria, uhalde-enbara, eta abar.

Florari dagokionez: Urkizuko «Gure Toki» baserriaren iparaldean kokatzen den ehun urtetik gorako pagoa; eta abar.

Edonola ere, baldintzatzaile irekiak dira. Haatik, Plan Orokor honetan identifikatzen diren espezieen zerrenda beste espezie batzuekin osatu egingo da, Planaren indarraldian babestu behar direla erabakitzen diren espezieekin hain zuzen ere.

**B. Eraikuntzako eta erabilerako erregimena.**

Oro har, erregimen hori esparru hauek bere baitan hartzen dituen erabilerak globaleko zonarako kasu bakoitzean ezarritakoa da, honako irizpide hauen arabera birdoitua eta/edo osatua:

— Bisoï europarrari dagokionez, 2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bidez onartutako kudeaketa-planaren ondoriozko aurreikuspenetara egokituko da erregimena.

— Faunako beste espezie batzuen kasuan, horietako bakoitzerako sustatzen den kudeaketa-planean ezarritako aurreikuspenetara egokituko da erregimena.

Kasu horietan, adierazitako kudeaketa-plana sustatzen ez den artean, aipatutako erregimen orokorra espezie horiek berreskuratzea eta iraunaraztea bermatzeko eta horien gaineko eragin negatiboak minimizatzekeo beharrezkoa den neurrian osatutaz eta/edo birdoituz hartuko da.

— Era berean, baldintzatzaile-kategoria honetan integratutako florako espezieei dagokionez, aipatutako erregimen orokorra horiek babestea eta mantentzea sustatzeko beharrezkoa den neurrian baldintzatutaz hartuko da.

Horrez gain, adierazitako fauna eta flora begiratzeko beharrezkoak diren jardunak bultzatuko dira oro har.

**D. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.**

Gai honetan behar bezala eta behin betiko onartuta dauden kudeaketa-planen emaitzako babes-neurriek plan horietan bertan eta gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako izaera eta irizpide arauemailea dute.

Plan Orokor honetan planteatutako gainerako babes-neurriek antolamendu xehatuaren berezko izaera arauemailea dute. Ingurune horretan planteatzen diren jardunek kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren fauna babesteko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dituzte.

**6. «C.6. Korridore ekologikoak»****A. Definizioa.**

Natura 2000 Sarean sartzen diren esparruak lotzeko korridoreak edo espazioak dira, zatikatzearekiko sentikorrak diren basaespezieen habitatak lotzea eta, horrela, biodibertsitatearen galera oztopatzea dute helburu.

**B. Eraikuntzako eta erabilerako erregimena.**

Oro har, eraikuntzako eta erabilerako erregimena korridoreak bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste honako xede hauek lortzeko beharrezkoa den neurrian birdoitua: Gaur egun dauden habitat naturalak iraunaraztea eta begiratzeko; espazio degradatuak edo

**5. «C.5 Ámbitos de protección de la fauna y flora»****A. Definición.**

Ámbitos de interés a los efectos de la protección y preservación de distintas especies de fauna y flora.

En lo que a la fauna se refiere, cabe citar: Visón europeo; chorlito chico; ratilla nival; quebrantahuesos; nutria común; halcón peregrino; buitre leonado; alimoche común; avión zapador; etc.

Y en cuanto a la flora: Haya centenaria situada al norte del caserío «Gure Toki», en Urkizu; etc.

Se trata en todo caso de una modalidad de condicionante abierta. Así, la relación de especies identificadas en este Plan General será complementada con aquellas otras que a lo largo del período de vigencia del mismo se estime conveniente proteger.

**B. Régimen de edificación y uso.**

Con carácter general, dicho régimen es el establecido en cada caso para la zona de uso global en la que se integran estos ámbitos, reajustado y/o complementado de conformidad con los siguientes criterios:

— En lo referente al visón europeo dicho régimen se ajustará a las previsiones resultantes del plan de gestión aprobado mediante Orden Foral de 12 de mayo de 2004.

— Tratándose de otras especies de fauna, dicho régimen se adecuará a las previsiones establecidas en el plan de gestión que, en su caso, se promueva en relación con cada una de ellas.

En esos supuestos, en tanto no se promueva dicho plan de gestión, el citado régimen general se entenderá complementado y/o reajustado en la medida necesaria para garantizar la recuperación y conservación de las citadas especies, así como para minimizar las afecciones negativas sobre las mismas.

— A su vez, en cuanto a las especies de flora integradas en esta categoría de condicionante, el citado régimen general se entenderá condicionado en la medida necesaria para incentivar su protección y mantenimiento.

Además, con carácter general se potenciarán las actuaciones necesarias para la preservación de la citada fauna y flora.

**D. Carácter normativo u orientativo del condicionante.**

Las medidas de protección resultantes de los planes de gestión debida y definitivamente aprobados en esta materia tienen la naturaleza y el alcance normativo establecido en los mismos, así como en la legislación vigente en la materia.

Las restantes medidas de protección planteadas en este Plan tienen el carácter normativo propio de la ordenación pormenorizada. Las actuaciones que se planteen en dicho entorno deberán determinar y ejecutar las medidas de protección de la fauna que, en cada caso, se estimen necesarias.

**6. «C.6 Corredores ecológicos»****A. Definición.**

Espacios y corredores de conexión de ámbitos integrados en la Red Natura 2000 que tienen, entre otros, el fin de conectar hábitats de especies silvestres sensibles a la fragmentación, en aras a frenar la pérdida de la biodiversidad.

**B. Régimen de edificación y uso.**

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los corredores, reajustado en la medida necesaria para, entre otros fines: Conservar y preservar los hábitats naturales existentes; potenciar las actuaciones de restauración y mejora

aldatuak, hezeguneak edo putzuak barne, ingurumen arloan lehengoratzeko eta hobetzeko jardunak bultzatzea; zuhaiak, palaxuak, landare-pantailak, erreketako eta ibarretako ur-bazterreko landaredia eta nekazaritza-finken eta belardien mugetako landaredia mantentzea eta sortzea bultzatzea; ingurumen egokia eratzeko espezierik egokien erabilera sustatzea; basafaunaren joan-etorriak eragotz ditzaketen oztopoen (azpiegiturak; itxitura zinegetikoak; etab.) ondoriozko eraginak ezabatzea edo murriztea.

#### C. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Esparru hauen eraikuntzako eta erabilerako erregimena arautzen duten aurreikuspen horiek kalifikazio xehatuaren berezko izaera arauemailea dute.

Baldintzatzaile hau Plan Orokor honenaz bestelako izaera duten lege-xedapenetan arautzen bada —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeako tresnak barne—, bere izaera juridikoa xedapen horietan finkatutakoa izango da.

### 7. «C.7. Harkaitziak»

#### A. Definizioa.

Gailur, kareharrizko mazela eta harkaitz-horma handien eta, tarte batzuetan, bertikalen esparrua da. Lurzoruaren garapen urria eta hurbilgaiztasuna dela eta, zaila da nekazaritza eta abeltzaintzako aprobetxamendua esparru horretan.

#### B. Eraikuntzako eta erabilerako erregimena.

Oro har, eraikuntzako eta erabilerako erregimena harkaitziak bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian birdoitua, hartzen duten flora berezia dela eta arriskuan dagoen faunak babesa hartzeko eta habia egiteko habitatak direla kontuan harturik, babesteko eta kontserbazio-egoera onean mantentzeko, aldaketarik gabe.

#### C. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Esparru hauen eraikuntzako eta erabilerako erregimena arautzen duten aurreikuspen horiek kalifikazio xehatuaren berezko izaera arauemailea dute.

Baldintzatzaile hau Plan Orokor honenaz bestelako izaera duten lege-xedapenetan arautzen bada —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeako tresnak barne—, bere izaera juridikoa xedapen horietan finkatutakoa izango da.

### 8. «C.8. Ibai-ibilguak eta horien babes-ertzak»

#### A. Definizioa.

Baldintzatzaile honek «D.40. Ibai-ibilguetako eta horien babes-ertzetako zona» globalean sartuta ez dauden ur-ibilgutuan eta horien babes-ertzetan du eragina.

Arlo horretan indarrean dagoen legerian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartutako Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeako Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako babesteko eta tratatzeko irizpideen mende izango dira ibai-ibilgu guztiak, nahiz eta Lurraldearen Arloko plan horretan grafikoki identifikatuta ez dauden, eta Plan Orokorrean duten hirigintza-sailkapena edozein izanik ere.

#### B. Eraikuntzako eta erabilerako erregimena.

Oro har, eraikuntzako eta erabilerako erregimena ibilgu eta ertz hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian birdoitua,

ambiental de los espacios degradados o alterados, incluidas las posibles zonas húmedas o encharcadas; potenciar el mantenimiento y la creación de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de ribera en los arroyos y vaguadas y lindes de las fincas agrícolas y pastos; fomentar el empleo de las especies más aptas para constituir un ambiente óptimo para las mismas; eliminar o reducir los efectos derivados de barreras que pudieran perjudicar el trasiego de la fauna silvestre (infraestructuras; cierres cinegéticos; cierres de fincas; etc.).

#### C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

### 7. «C.7 Roquedos»

#### A. Definición.

Ámbitos de crestones, laderas calizas y grandes paredes rocosas con resaltes casi verticales en los que, dado el escaso desarrollo del suelo y su inaccesibilidad, resulta difícil el aprovechamiento agroforestal.

#### B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran los roquedos, reajustado en la medida necesaria para, dada la singularidad de la flora que albergan así como su condición de hábitat de refugio y nidificación de fauna amenazada, protegerlos y mantenerlos en buen estado de conservación, sin alteraciones.

#### C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las citadas previsiones reguladoras del régimen de edificación y uso de estos ámbitos tienen el carácter normativo propio de la calificación pormenorizada.

En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la de este Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en las mismas.

### 8. «C.8 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos»

#### A. Definición.

Este condicionante incide en los cursos de agua y en los márgenes de protección de los mismos no incluidos en la zona global «D.40 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos».

Se extiende al conjunto de los cauces fluviales sujetos a los criterios de preservación y tratamiento establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998, aunque no estén identificados gráficamente en este último Plan, y con independencia de su clasificación urbanística en este Plan General.

#### B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran estos cauces y márgenes, reajustado en la medida necesaria para adecuar su tratamiento a los criterios de protección y

tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian eta Lurraldearen Arloko Planean ezarritako babesteko eta begiratzeko irizpideetara egokitzeko.

C. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Ibilgu eta ertz hauek tratatzeko eta babesteko neurriek adierazitako legerian eta Lurraldearen Arloko Planean haientzat ezarritako izaera eta irispe arauemailea dute.

### 9. «C.9. Ingurumena hobetzeko esparruak»

A. Definizioa.

Esparru horiek lehengoratzeko eta/edo ingurumen-hobekuntza sustatzeko jardun behar da, eta horixe da, hain zuzen ere, esparru horien bereizgarria. Izan ere, bertako ingurumen-egoera maila ekologiko bilakatuagoetara bideratu nahi da, hots, ingurumen-balioa lehengoratzeko edo birsortzeko aukera emango duen ekosistema hobetzea eta lehengoratzeko sustatu behar da, baita luraren joerarekin bat egingo duen erabilera ere.

Izaerari eta ezaugarrii erreparatuta, honako egoerak bereiz daitezke:

— Esparru degradatuak eta aldatuak eta, hala badagokie, poluitzaileak izan daitezkeenak, giza jarduerak oinarri dituztenak eta lehengoratu behar direnak: Zabortege aktiboak edo inaktiboak; erauzketa-jarduerak (harrobiak, etab.).

— Landare-lurzoru urria eta kareharrizko substratua duten malda handiko esparruak, ingurumen-hobekuntzako neurriak behar dituztenak.

— Sastrakadiak edo zuhaitz-zuhaiak masa kolonizatzaileak edo aldatuak okupatzen dituzten esparruak edo lurzoru marjinalak, zeinetan ingurumen-hobekuntzako zereginak sustatzea komeni den.

B. Eraikuntzako eta erabilerako erregimena.

Oro har, eraikuntzako eta erabilerako erregimena esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian birdoitua ingurumena lehengoratzeko sustatzeko, paisaia-integrazio soila baina haratago eramanez eta uren kalitatea, airerako emisioak, hondakinen kudeaketa eta abar hobetzea azpimarratuz.

C. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Ingurumena hobetzeko helburu hori lortzeko izaera arauemailea edukiko du. Udalak finkatuko ditu horretarako kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak.

### 10. «C.10. Poluituta egon daitezkeen lurzorua»

A. Definizioa.

Haien ezaugarrien eta baldintzatzaileen arabera, 2005eko otsailaren 4ko lurzorua poluzioaren prebentzioari eta zuzenketari buruzko Legean ezarritako esku-hartzeko neurri mende dauden lurzorua eta esparruak.

B. Eraikuntzako eta erabilerako erregimena.

Oro har, eraikuntzako eta erabilerako erregimena lurzoru eta esparru hauek bere baitan hartzen dituen zona globalerako eta, hala badagokio, (azpi)zona xehaturako kasu bakoitzean ezarritakoa da, beharrezkoa den neurrian osatua, goian adierazitako legean ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera lehengoratzeko eta saneatzea ahalbidetzeko.

preservación establecidos en la legislación y en el Plan Territorial Sectorial vigente en la materia.

C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Las medidas de tratamiento y protección de los estos cauces y márgenes tienen la naturaleza y el alcance normativo establecido para las mismas en la citada legislación y en el también mencionado Plan Territorial Sectorial.

### 9. «C.9 Ámbitos de mejora ambiental»

A. Definición.

Ámbitos que se caracterizan por la necesidad de actuar en los mismos con el fin de incentivar su recuperación y/o mejora ambiental, reconduciendo su situación ambiental hacia estados ecológicamente más evolucionados, relacionados con la potenciación de las necesarias labores de mejora y restauración del ecosistema que permita la reposición o recuperación del valor ambiental, así como un uso acorde con la vocación del terreno.

En atención a su naturaleza y sus características cabe diferenciar situaciones como las siguientes:

— Ámbitos degradados y alterados y, en su caso, potencialmente contaminantes, con origen en actividades humanas, y necesitados de recuperación: Vertederos activos o inactivos; actividades extractivas (canteras, etc.).

— Ámbitos que cuentan con escaso suelo vegetal con sustrato calizo e importantes pendientes, necesitados de medidas de mejora ambiental.

— Ámbitos ocupados por matorrales o masas arboreo-arbustivas colonizadoras o alteradas, o suelos marginales en los que procede la potenciación de labores de mejora ambiental.

B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global en la que se integran estos ámbitos, reajustado en la medida necesaria para incentivar su recuperación ambiental, llevándola más allá de su mera integración paisajística, e incidiendo en la mejora de la calidad del agua, las emisiones al aire, la gestión de los residuos, etc.

C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

La consecución del referido objetivo de mejora ambiental tendrá en todo caso carácter normativo. El Ayuntamiento definirá en cada caso las medidas que con ese fin estime necesarias.

### 10. «C.10 Suelos potencialmente contaminados»

A. Definición.

Suelos y ámbitos que, en atención a sus características y condicionantes, están sujetos a las medidas de intervención establecidas en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.

B. Régimen de edificación y uso.

Con carácter general, el régimen de edificación y uso es el establecido en cada caso para la zona global y, en su caso, para la (sub)zona pormenorizada en la que se integran estos suelos y ámbitos, complementado en la medida necesaria para, de conformidad con los criterios y pautas establecidos en la citada Ley, posibilitar su recuperación y saneamiento.

## C. Baldintzatzailearen izaera arauemailea edo orientagarria.

Baldintzatzaile honek gai horretan indarrean dagoen lege-rian ezarritako izaera arauemailea dauka.

Adierazitako problematikari erantzuteko eta lurzoru eta esparru hauek deskontaminatzeko, kasu bakoitzean goian adierazitako legean ezarritako irizpideen arabera jardungo da eta, horrenbestez, bertan aurreikusitako azterketak eta proiektuak egingo dira eta, ondoren, horietan zehazten diren neurriak eta jardunak gauzatuko dira.

Testuinguru horretan eta betiere lege horretan ezarritakoaren arabera beharrezkoa bada, lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena egingo da lege horretan finkatutako irizpideen eta prozeduraren arabera.

## 2. KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK ZEHAZTEKO ERREGIMENA

*26. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak eta horien zehaztapena.*

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen zerrenda honakoek osatzen dute:

— Titulu eta dokumentu honen beraren «1». kapituluaren bildutako aurreikuspenek.

— Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruetako eta Esparru Naturaletako Arau Partikularretan bildutako izaera horretako aurreikuspenek.

— Plan Orokor hau garatzeko sustatutako planetan bildutako izaera horretako aurreikuspenek.

— Plan Orokor honetako «5. Planoak» dokumentuko «IV.1. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoak.

*27. artikulua. Gainjarritako baldintzatzaileen lotura arauemailea eta horiek berraztertze erregimena.*

1. Hiri-plangintzarena baino goragoko maila duten legedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta abarretan jatorria duten gainjarritako baldintzatzaileek, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria dute.

Horrexegatik, baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen dituzten esparruak, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan bertan ezarritakoak eta/edo horien emaitzazkoak izango dira, eta horri dagokionez hiri-plangintzan ezarritakoak haien isla soiltzat hartuko dira.

2. Hiri-plangintzan bertan jatorria duten gainjarritako baldintzatzaileek, kasu bakoitzean, plangintza horretan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria izango dute.

Horri dagokionez, Plan Orokor honetan bilduta dauden izaera horretako baldintzatzaileek, oro har, antolamendu xehatuaren berezko maila dute, eta dagokien garapen-plangintza-*eskuarki* plangintza berezia formulatuz osatu eta birdoitu ahal izango dira.

Baldintzatzaile horiek kasu bakoitzean behar bezalako arreta eman behar zaien, baloratu eta begiratu eta/edo lehengoratu behar diren esparruetan esku hartzeko neurritzat joko dira. Hori dela-eta, kasu bakoitzean, planteatutako helburuak lortuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

## C. Carácter normativo u orientativo del condicionante.

Este condicionante tiene el carácter normativo establecido en la legislación vigente en la materia.

A los efectos de dar respuesta a la citada problemática, y de proceder a la descontaminación de estos suelos y ámbitos, se actuará en cada caso de conformidad con los criterios establecidos en la referida Ley, con la consiguiente realización de los estudios y proyectos previstos en ella, y la posterior ejecución de las medidas y actuaciones que se determinen en los mismos.

En ese contexto y siempre que de conformidad con lo establecido en dicha Ley resulte necesario, se procederá a la declaración de la calidad del suelo de conformidad con los criterios y el procedimiento fijados en la misma.

## CAPITULO 2. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

*Artículo 26. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística y su determinación.*

La relación de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística está conformada por:

— Las previsiones incluidas en el anterior capítulo «1» de este mismo Título y Documento.

— Las previsiones de esa naturaleza incluidas, en su caso, en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y de los Ámbitos Naturales de este Plan General.

— Las previsiones de esa naturaleza incluidas en los planes promovidos en desarrollo de este Plan General.

— El plano «IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «5 Planos» de este Plan General.

*Artículo 27. Vinculación normativa y régimen de reconsideración de los condicionantes superpuestos.*

1. Los condicionantes superpuestos con origen en disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. de rango normativo superior al planeamiento urbanístico tienen, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido para los mismos en aquellas disposiciones e instrumentos.

Precisamente por ello, los ámbitos afectados por dichos condicionantes serán, en cada caso, los establecidos y/o resultantes de esas mismas disposiciones e instrumentos, considerándose que los incluidos a ese respecto en el planeamiento urbanístico son un mero reflejo de aquellos.

2. Los condicionantes superpuestos con origen en el propio planeamiento urbanístico tendrán, en cada caso, el rango normativo y/u orientativo establecido en el mismo para cada uno de ellos.

A ese respecto, los condicionantes de esa naturaleza incluidos en este Plan General tienen, con carácter general el rango propio de la ordenación pormenorizada, y podrán ser complementados y reajustados mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo, normalmente planeamiento especial.

Dichos condicionantes serán considerados como medidas de intervención que, en cada caso, han de ser objeto de la debida atención, valoración y preservación y/o restauración. De ahí que, en cada caso, deban determinarse y materializarse las medidas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos planteados.

## HIRUGARREN TITULUA

PLANGINTZA GAUZATZEKO ERREGIMENA ETA  
ERREGIMEN JURIDIKOA

## 1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

28. artikulua. *Lurzorua sailkatzeko erregimena.*

Tolosako udalerrian honako lurzoru mota hauek bereizten dira:

- Hiri-lurzorua.
- Lurzoru urbanizagarria.
- Lurzoru urbanizaezina.

Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentuko «II.1.3. Lurzoruaren sailkapena. Esparru naturalen mugaketa (udalerria)» eta «II.1.4. Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza-esparruen mugaketa (hiri-ingurunea)» planoetan islatzen da lurzoruaren mugaketa.

29. artikulua. *Hiri-lurzorua eta bere kategoriak.*

1. Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira indarrean dagoen hirigintzako legerian halako motako lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 11. artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da).

2. Legeria horretan (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 11. artikuluan xedatutakoa gogoan izan daiteke) xedatutakoaren arabera, hiri-lurzoruan honako bi kategoria hauek bereizten dira:

## A. Hiri-lurzoru finkatua.

Lurzoru mota eta kategoria honetan sartzen dira besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «11.3.a» artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Halakotzat hartzen dira honako hiri-lurzoruek:

a) Urbanizatuta eta eraikita daudenak eta egungo egoeran finkatzen direnak, bertan baimendutako eraikigarritasunari dagokionez beheranzko birdoikuntzak egiteko aukeraren kalterik gabe.

b) Eraikigarriak direnak eta eraiki gabe daudenak, eta orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen dituztenak.

c) Eraikigarriak direnak eta eraiki gabe daudenak, eta orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituztenak; orubetzat hartu ahal izateko irispide mugatuko urbanizazio-obra egin behar dituzte, eta horien kostu ekonomikoak ez ditu indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak gaindituko (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «195.1.» artikuluan xedatutakoa kontuan hartu behar da).

d) Eraikigarriak ez direnak eta urbanizatuta daudenak, eta egungo egoeran finkatzen direnak, urbanizazio hori hobetzeko jardunak aurreikusteko aukeraren kalterik gabe.

e) Eraikigarriak ez direnak eta irispide eta kostu mugatuko urbanizazio-obra egiteko daudenak, eta hiri-bilbe finkatuaren barruan kokatuta daudenak.

Hiri-lurzoru finkatuaren izaera horren behin betiko zehaztasun grafikoa hirigintza-antolamendua gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da, nahiz berdinbanatzeko proiektua nahiz

## TITULO TERCERO

REGIMEN JURIDICO Y DE EJECUCION DEL  
PLANEAMIENTO

## CAPITULO 1. CLASIFICACION DEL SUELO

*Artículo 28. Régimen de Clasificación del Suelo.*

En el término municipal de Tolosa se diferencian las clases de suelo siguientes:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los planos «II.1.3 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos naturales (Término municipal)» y «II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de ámbitos urbanísticos (Medio urbano)», ambos del documento «5. Planos» de este Plan General.

*Artículo 29. El suelo urbano y sus categorías.*

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

2. De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación (Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

## A. Suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta clase y categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo «11.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Tienen esa condición los suelos urbanos que:

a) O bien están urbanizados y construidos, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de, en su caso, posibles reajustes a la baja en lo referente a la edificabilidad autorizada en los mismos.

b) O bien son edificables y no están edificados, y reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares.

c) O bien son edificables y no están edificados y no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como solares, estando pendiente la adquisición de esta condición de la ejecución de obras de urbanización de alcance limitado, sin que su coste económico trascienda de los criterios establecidos en la legislación vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo «195.1» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

d) O bien no son edificables y están urbanizados, y se consolidan en su actual situación, sin perjuicio de la previsión de actuaciones de mejora de dicha urbanización.

e) O bien no son edificables y están pendientes de la ejecución de obras de urbanización de alcance y coste limitados, y están ubicados dentro de la trama urbana consolidada.

La definitiva concreción gráfica de esa condición de suelo urbano consolidado será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralela-

eraikuntza-proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla.

Aipatutako kategorizazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko zehaztapena adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan bildutako bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren aurreikuspenak aldatuko direnik (Hala badagokio, eta hiri-lurzoruko hiri-lurzoru finkatuaren edo hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorietan sartzeari dagokionez, antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko fasean —dagokien eraikuntza-proiektuaren izapideak barne— egiaztatzen diren datuen eta informazioaren ondorio izan litezkeen birdoikuntzak besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «53.1.h» artikuluan azaldutako irizpideekin bat datozela uleruko da).

Dena den, lur-eremuak azaldutako irizpideen arabera hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzeak antolamendu xehatuko zehaztapan baten berezko izaera edukiko du.

#### B. Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Halakotzat hartzen dira adierazitako legerian hala hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nola bere kategoria horretan integratzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Kategoria honetan, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «11.3.b» artikuluan aurreikusitakoaren arabera, honako bi (azpi)kategoria hauek bereizten dira:

a) Urbanizazio finkaturik ez duen hiri-lurzoru finkatu gabea eta/edo planteatutako hirigintza-antolamenduari zerbitzu egiteko behar adinakoa ez den urbanizazioa duena, hiri-lurzoru finkatuztat hartzea justifikatuko lukeena baino proportzio handiagoan.

Lurzoru-(azpi)kategoria honetan sartzen dira, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «11.3.b.1». artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten gero, nahiz Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentuko «.....» planoan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan izendatuki halakotzat identifikatu eta hartzen diren lur-eremuak.

b) Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorua:

— Lurzoru-(azpi)kategoria honetan sartzen dira besteak beste adierazitako legearen «11.3.b.2.» artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Baldintza horien arabera, halakotzat hartzen dira aurreko azpikategorian sartuta ez dauden hiri-lurzoru finkatu gabeak. Lurzoru horietan eraikigarritasun haztatua gehitzea aurreikusten da, nahiz sestra gainean, nahiz sestrapean, nahiz bietan.

Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hori gertatzen dela ulertuko da dagozkion haztapan-koefizienteak aplikatzeak hala ondorioztatzen duenean, gehikuntza hori hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzari eta erabilera-aldaketari loturik egon nahiz ez.

mente a la tramitación bien, en su caso, del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esa información y esos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con los mismos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento (Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, la categorización de los terrenos como suelo urbano consolidado, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tendrá la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

#### B. Suelo urbano no consolidado.

Tienen esta condición los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la citada categoría del mismo.

Dentro de esta categoría, y de acuerdo con lo previsto en, entre otros, el artículo «11.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 13 de junio de 2006, se diferencian, las dos (sub)categorías siguientes:

a) Suelo urbano no consolidado carente de urbanización consolidada y/o con urbanización insuficiente para dar servicio a la ordenación urbanística planteada, en una proporción superior a la que justificaría su consideración como suelo urbano consolidado.

Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo «11.3.b.1» de la citada Ley, se identifican y consideran expresamente como tales bien en el plano «.....» del documento «5. Planos» de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

b) Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada:

— Se incluyen en esta (sub)categoría de suelo los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo «11.3.b.2» de la citada Ley.

De acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos no consolidados no integrados en la subcategoría anterior, en los que se prevé un incremento de la edificabilidad ponderada, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Se entenderá que se produce ese incremento de edificabilidad ponderada siempre que así resulte de la aplicación de los correspondientes coeficientes de ponderación, con independencia de que vaya o no asociado a un incremento de la edificabilidad urbanística y a un cambio de uso.



— Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoruaren izaera horren behin betiko zehaztasun grafikoa hirigintza-antolamendua gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da, eraikuntza-proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektua ere barne dela.

Aipatutako kategorizazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko zehaztapena adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzazko ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan bildutakoek bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren aurreikuspenak aldatuko direnik (Hala badagokio, eta hiri-lurzoruak hiri-lurzoru finkatuaren edo hiri-lurzoru finkatu gabearen kategorietan sartzeari dagokionez, antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko fasean –dagokien eraikuntza-proiektuaren izapideak barne– egiaztatzen diren datuen eta informazioaren ondorio izan litezkeen birdoikuntzak besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «53.1.h» artikuluan azaldutako irizpideekin bat datozela uler-tuko da).

— Lurzoru-(azpi)kategoria honetan sartzen dira emaitzazko eraikigarritasun haztatua gehikuntzak kasu bakoitzean eraginpean hartzen dituen lur-eremu guztiak.

Izaera hori nahiz eraginpean hartutako lursail osora nahiz emaitzazko eraikigarritasun-gehikuntzari lotutako zati edo ehuneko espeziifikora hedatu ahal izango da.

— Lur-eremuak azaldutako irizpideen arabera eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoruztat hartzeak antolamendu xehatuko zehaztapen baten berezko izaera edukiko du.

### 30. artikulua. Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira, baliabide naturalak –lurzorua barne– zentzuz erabiltzeko printzipioaren eta Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza alorreko helburu eta irizpideen arabera, hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituzten eta udalerrriaren premia hiritari erantzun egokia emateko planteatzen diren hirigintza-garapenean eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak.

### 31. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 13. artikuluan xedatutakoa gogoan izan daiteke), eta alde batetik berezko balioak –hala badagokio horientzat ezarritako babes-erregimena barne– eta, bestetik, Plan Orokor honetan ezarritako helburuak eta irizpideak aintzat harturik, hiri-garapenetatik begiratzen diren lur-eremuak.

### 32. artikulua. Hiri-lurzoru finkatuaren jabearen eskubideak eta betebeharrak.

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da. Testuinguru horretan, lur-eremuek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, horien jabeek honakoak egin beharko dituzte, besteak beste:

— La definitiva concreción gráfica de esta condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada será reflejada en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, complementaria y/o paralelamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, tras la evaluación conjunta de, por un lado, las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico, y, por otro, la información y los datos que se acrediten en la dicha fase de ejecución, incluido el mencionado proyecto.

En los supuestos en los que la citada categorización esté expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva determinación de la misma se entenderá supeditada a lo que resulte de la información y los datos que se acrediten en la citada fase de ejecución. En el caso de que esta información y estos datos den pie a conclusiones diversas a las contenidas en el planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría de suelo urbano será la que se estime acorde con aquellos, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento (Los reajustes que, en su caso y en cuanto a la integración de los suelos urbanos en las categorías de urbano consolidado o urbano no consolidado, pudieran resultar de los datos e información que se acrediten en la fase de ejecución de las previsiones de ordenación, incluida la tramitación del correspondiente proyecto de edificación, se entenderán acordes con los criterios expuestos en, entre otros, el artículo «53.1.h» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

— Se integran en esta (sub)categoría de suelo la totalidad de los terrenos afectados en cada caso por el incremento de la edificabilidad ponderada resultante.

Esa condición podrá extenderse bien a la totalidad de la parcela afectada en cada caso, bien a aquella parte o porcentaje específico de la misma asociado al incremento de edificabilidad resultante.

— La consideración de los terrenos como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, realizada de conformidad con los criterios expuestos, tiene en todo caso la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

### Artículo 30. El suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

### Artículo 31. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (Cabe recordar a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 13 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006), y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

### Artículo 32. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano consolidado.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

— Indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren arabera lur-eremu horiek orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-obra ordaindu eta gauzatu.

— Hala badagokio, jardunari lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaindu.

— Administrazioari doan laga zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak.

*33. artikulua. Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoruaren jabearen eskubideak eta betebeharrak.*

1. Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da (Betebehar horiek, hain zuzen, nahiz 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «25.2.» artikuluan, nahiz lege hori garatzeko edo ordeztzeko promulgatuko diren xedapenetan ezarritako irizpideen emaitzak dira –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko Dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, etab.–).

2. Testuinguru horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko sustatzen diren lege-xedapenek ezartzen dutenaren kalterik gabe, halako betebehartzat joko dira, besteak beste, honako hauek:

A. Udalari udalerriko sistema orokorren sareko espazio libreetara zuzendutako lur-eremuak lagatzea, indarrean dagoen hirigintzako legerian horri buruz ezarrita dagoen estandarren arabera, edo horien balio ekonomikoa ordaintzea udalak lortzearen ondorioetarako (Halako estandartzat joko da, nahiz 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 78. artikuluan, nahiz lege hori garatzeko edo ordeztzeko sustatuko diren xedapenetan ezarritakoa).

Betebehar hori eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza horrek esku hartzeko esparruan bizitegi-eraikigarritasunaren zein biztanle kopuruaren gehikuntza dakarrenean besterik ez da aplikatuko.

B. Udalerriko sistema orokorren sareko zuzkiduretarazuzendutako lur-eremuak lagatzea, adierazitako legearen «79.2.a» artikuluan horri buruz ezarrita dagoen estandarren arabera, baldin eta dokumentu honen «16.G» artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko lurralde-esparruaren barruan lortu behar badira. Lagapen horren ordeztzeko lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, udalak eskuratzearen ondorioetarako.

Betebehar hori eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza ses- tra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna gehitzearen ondorio denean besterik ez da aplikatuko. Ez da aplikatzekoa izango azken gehikuntza hori gertatzen ez denean, ezta gehikuntza ses- trapean gertatzen denean ere.

C. Landaredia indarrean dagoen legerian ezarritako termi- noetan landatzea edo iraunaraztea (Betebehar hori, hain zuzen, nahiz aipatutako legearen «79.2.d» artikuluan, nahiz lege hori garatzeko edo ordeztzeko promulgatuko diren xedapenetan eza- rritako estandarra aplikatzearen emaitzazkoa da).

Betebehar hori eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza esku hartzeko esparruko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzari lotzen zaionean besterik ez da aplikatuko.

Betebehar hori nahiz materialki nahiz ekonomikoki bete ahal izango da, dagokion kostua udalari ordainduz, berak lan- daketa egin dezan. Betebehar hori betetzearen ondorioetarako

— Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de confor- midad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias para que dichos terrenos adquieran la citada condición de solar.

— Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.

— Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos destinados a dotaciones públicas.

*Artículo 33. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.*

1. El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada es el establecido en la legislación vigente (Los citados deberes son concretamente los resultantes de las previsiones establecidas bien en el artículo «25.2» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien en las disposiciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución –Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.–).

2. En ese contexto, y sin perjuicio de lo que establezcan, en su caso, las disposiciones legales que se promuevan en desarrollo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a espacios libres de la red de sistemas generales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en la legislación urbanística vigente, o abono del valor económico de los mismos a los efectos de su obtención por el Ayuntamiento (Se considerará como tal estándar el establecido bien en el artículo 78 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, bien en las disposi- ciones que se promuevan para su desarrollo o sustitución).

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el citado incremento de la edificabilidad ponderada conlleve tanto un incremento de la edificabilidad residencial como del número de habitantes en el ámbito de intervención.

B. Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales del municipio, de conformidad con el estándar establecido a ese respecto en el artículo «79.2.a» de la referida Ley, siempre que dentro del ámbito territorial resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo «16.G» deba procederse a su obtención. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supues- tos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante. No será de aplicación cuando no se produzca este último incremento, ni cuando se produzca bajo rasante.

C. Plantación o conservación de vegetación en los térmi- nos establecidos en la legislación vigente (Ese deber es concre- tamente el resultante de la aplicación del estándar establecido bien en el artículo «79.2.d» de la citada Ley, bien en las dispo- siciones que se promulguen para su desarrollo o sustitución).

Este deber será de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponde- rada sea asocie a un incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito de intervención.

Este deber podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente, mediante el abono de su coste al Ayunta- miento a los efectos de que éste proceda a realizar la plantación.

erreferentziako esparrua dokumentu honen «16.G» artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazkoa izango da.

D. Honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzazko urbanizazio-obrak eta -kargak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea:

— Urbanizazio-obren proiektuetan eta lursailak berriz zatitzeko proiektuetan zehaztutako obrak eta gainerako urbanizazio-kargak, adierazitako eraikigarritasun-gehikuntza ekarriko duen jarduna gauzatu aurretik susta daitezkeenak eta/edo sustatu behar direnak, eraginpean hartutako lur-eremuak bere baitan hartuko dituen eta zuzkidura-jardunaren xede den esparruaren testuinguruan.

— Aurreko proiektu espezifikokoetako bat ere formulatzen ez bada:

\* Urbanizazio-proiektuetan edo dokumentu honen «16.G» artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko esparrua (berr)urbanizatzeko sustatutako obra publikoen proiektu orokor edo sektorialetan aurreikusitako obrak gauzatzeko kostuen kuota proportzionala ordainduko da.

Horretarako, nahiz proiektu horietan bertan nahiz horien osagarri gisa, ordaintzeko kuota horiek zehaztuko dira, behar bezala justifikatuta.

\* Dena den, urbanizazio-obrak etxebizitza babestuetan jasanarazteko kostuaren baliokidea den zenbatekoa ordainduko da gutxienez.

E. Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako gain-erako betebeharrak.

Lursailak berriz zatitzeko proiektu bat formula badaiteke eta/edo formulatu behar bada, aurreko betebeharrak bertan zehaztu eta formalizatuko dira.

3. Aurreko idatz zati guztietan azaldutako alderdiei dagokienez, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan esku hartzeko eremu materialaren barruan ezartzen dena ere beteko da.

*34. artikulua. Urbanizaziorik ezagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruaren jabearen eskubideak eta betebeharrak.*

Urbanizaziorik ezagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako testuinguru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun-programetan eta berdinbanatzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak.

*35. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren jabearen eskubideak eta betebeharrak.*

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako testuinguru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun-programetan eta berdinbanatzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak.

El ámbito de referencia a los efectos de su cumplimiento será en todo caso el resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo «16.G».

D. Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

— Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y previamente a la ejecución de la correspondiente actuación que conlleve el indicado incremento de edificabilidad, puedan y/o deban promoverse en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.

— En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos específicos anteriores:

\* Abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública de carácter general o sectorial promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito resultante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior artículo «16.G».

Para ello, bien en esos mismos proyectos bien complementariamente a ellos, se determinarán, debidamente justificadas, las citadas cuotas de abono.

\* En todo caso, se abonará, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E. Los restantes deberes establecidos en la legislación urbanística vigente.

En el supuesto de que pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriores serán concretados y formalizados en el mismo.

3. En lo referente a las cuestiones expuestas en todos los apartados anteriores se estará, además, a lo que se establezca, en su caso y dentro del campo material de intervención de las mismas, en las Ordenanzas municipales a las que se alude en el artículo 5 de este mismo Documento.

*Artículo 34. Derechos y deberes del propietario del suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.*

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

*Artículo 35. Derechos y deberes del propietario del suelo urbanizable.*

El régimen de derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable es el establecido en la legislación vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado contexto legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora y proyecto de equidistribución.

## 2. KAPITULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

### 36. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan bildutako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko, indarrean dagoen hirigintzako legerian eta plan horietan bertan xedatutakoari jarraituko zaio.

Osagarri gisa, aurreikuspen horiek gauzatzeko ezinbestekoa izango da dagozkien gaitan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako gainerako txostenak, baimenak eta abar jaulkitzea eta/edo lortzea.

Testuinguru horretan, jabari publiko hidraulikoan edo horren zortasun-zonetan eta polizia-zonan edozein esku-hartze gauzatzeko, Ekialdeko Arro Kantauriarren bulegoan izapidetu beharko da.

2. Hirigintza-antolamendua gauzatzeko horrekin bateraezinezak diren higiezinak okupatzen dituzten eta/edo bertan kokatzen diren legezko biztanleak eta abian dauden jarduera ekonomikoak bertatik atera behar direnean, horiei beste bizileku edo kokaleku bat emateari buruz indarrean dagoen hirigintzako legerian xedatutakoari jarraituko zaio (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen bigarren xedapen gehigarrian xedatutakoa kontuan hartu behar da).

3. Aldez aurretik dagoen eta orain finkatzen den plangintzan biltzen diren aurreikuspenak gauzatzeko, eta zehazki Plan Orokor honetan zein aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak eskuratzeko eta jabari publikora eskualdatzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, uztailaren 4ko 1.093/97 Errege Dekretuan ezarritakoa barne.

### 37. artikulua. Hiri-lurzoruan hirigintza-antolamendua gauzatzeko erregimena.

#### 1. Hirigintza-antolamendua gauzatzeko modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko, indarrean dagoen legerian araututakoan artean (Zehazki, ondoren adierazten diren lau jardun motak dira, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 136., 137., 138. eta 139. artikuluetan arautzen direnak: Jardun bakartuak; zuzkidura-jardunak; jardun integratuak; sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jardunak) eta planteatutako helburuak lortzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean egokituz jotzen diren jardun motei jarraituko zaie.

#### 2. Jardun bakartuak.

Jardun bakartuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian hiri-lurzoru finkatutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, nahiz aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien orubeak eta lursailak.

Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduna udalari zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lagatzearekin osatu behar denean, lagapen hori nahiz sustatu eta onartu beharreko lursailak berriz zatitzeko proiektuaren esparruan nahiz helburu hori lortzeko egokituz jotzen den legezko beste edozein mekanismoren bitartez formalizatuko da, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta nahitaezko udal-lizentzia ematen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa.

## CAPITULO 2. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Artículo 36. Criterios generales.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en esos mismos planes.

Complementariamente, dicha ejecución se entenderá supe-ditada a la emisión y/o obtención de los restantes informes, autorizaciones, etc. establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes en las correspondientes materias.

En ese contexto, cualquier intervención en el dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y zona de policía, se deberá tramitarse en la oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales.

2. Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen y/o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquella, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3. A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan General como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio.

### Artículo 37. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

#### 1. Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará a los tipos de actuación que, de los regulados en la legislación vigente (Se trata en concreto de los cuatro tipos de actuación que se indican a continuación, regulados en los artículos 136 a 139, ambos incluidos, de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006: Actuaciones aisladas; actuaciones de dotación; actuaciones integradas; actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales) y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

#### 2. Actuaciones aisladas.

Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada bien en el marco del proyecto de reparcelación a promover y aprobar en su caso, bien mediante cualquier otro mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal.

Modu berean jardungo da eraikuntza-jarduna urbanizazio-kargak gauzatu eta ordaintzearekin osatu behar denean, komenigarritzat jotzen denean urbanizazio-obra osagarrien proiektua formulatzearen kalterik gabe.

Dena den, udal-lizentzia hori eman baino lehen eta/edo aldi berean, adierazitako lagapena formalizatu beharko da eta karga horiek gauzatu eta ordaindu beharko dira, baita horretarako egokitzat jotzen diren berme edo abalak finkatu ere.

### 3. Zuzkidura-jardunak.

A. Zuzkidura-jardun deritzenen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian eraiki-garritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, nahiz aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B. Planteatutako antolamendua gauzatzeko lursailak berriz zatitzeko proiektu bat formulatzea komeni dela irizten bazaio, aldeztatik proiektu horren xede izan behar duen gauzatze-unitatea mugatuko da.

Lursailak zatitzeko proiektua eta urbanizazio-obren proiektua eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen egin eta onartu beharko dira.

C. Lursailak zatitzeko proiektua eta urbanizazio-obren proiektua egitea eta onartzea beharrezkoa ez bada, dokumentu honen 33. artikuluan azaldutako betebeharrak eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean bete beharko dira.

D. Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan garatu beharko dira.

Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, ordenantza horiek adierazitako irizpideak berregokitzea planteatu ahal izango dute.

### 4. Jardun integratuak.

A. Jardun integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan—zehazki, bertan mugatutako hirigintza-esparruetako arau partikularretan—, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, edo baita urbanizatzeko jardun-programan bertan ere, haietan sartzen diren eta/edo atxikitzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B. Jarduera mota horren mendeko esparru bakoitza dago-kion urbanizatzeko jardun-programaren xede izango da.

C. Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren—aldeztatik hiri-plangintzan mugatua— mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean hauteman eta/edo ezagutu diren eraginpeko lur-eremuen baldintzatzaile fisikoekin, titular-tasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, birdoikuntza hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de cargas de urbanización, sin perjuicio de la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización en los casos en los que resulte conveniente.

En todo caso, la concesión de la dicha licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea formalización de aquella cesión, y a previa o simultánea ejecución y abono de estas cargas, incluida la fijación de las garantías o avales que con ese fin se estimen adecuados.

### 3. Actuaciones de dotación.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada, se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución que deba ser objeto de ese proyecto.

Su elaboración y aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

C. En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, los deberes expuestos en el anterior artículo 33 de este Documento deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

D. Los criterios expuestos en el conjunto de los apartados anteriores serán objeto del correspondiente y necesario desarrollo en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento.

En ese contexto y previa la debida justificación, esas Ordenanzas podrán plantear el reajuste de dichos criterios.

### 4. Actuaciones integradas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C. Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

D. Oro har, esparru horietan integratutako gauzatze-unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur-eremuen zein horiei atxikitako identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak.

Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak birdoitu ahal izango ditu.

##### 5. Beste alderdi batzuk.

A. Planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzeko jardun mota edozein dela ere, horren xede den esparruan sartutzat edo berari atxikitat hartuko dira, kasu bakoitzean eta ezaugarrien arabera, indarrean dagoen legerian tokiko zuzkidura publikoen estandarrei buruz –landarediari buruz aurreikusitakoa barne– ezarritako baldintzak betetzeko beharrezkoak diren lur-eremuak.

Esparru horien identifikazioak eta mugaketak dokumentu honen «16.G» artikuluan azaldutako irizpideei erantzungo diete. Eta irizpide horiekin bat etorritik, zuzkidura horiek gauzatzearen eta zehaztearen ondorioetarako, hiri-plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

B. Adierazitako irizpideak aplikatzearen emaitzazko gauzatze-esparruak nahiz jarraituak nahiz etenak izan daitezke.

C. Zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

Oro har, lorpen hori lagapen bidez formalizatuko da zuzkiduren lur-eremu horiek lotzen zaizkien hirigintza-garapenak gauzatzearen testuinguruan.

Beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, bereziki xede hori duten lur-eremuak arestian adierazitako jardun mota bakar batean ere integratzen ez badira eta/edo horiei atxikitzen ez bazaizkie.

*38. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-antolamendua gauzatzeko erregimena.*

1. Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzearan, Plan Orokor honen arau partikularretan zein formulatu beharreko garapen-plangintzan xedatzen denari jarraituko zaio.

Testuinguru horretan eta beti antolamendu xehatuaren berezko mailarekin, dagozkien jardun integratutako esparruak mugatu eta identifikatuko dira.

Esparru horietako bakoitza bertan integratu behar diren lur-eremuek eta, hala badagokio, atxiki behar zaizkionekin eta, oro har, dagozkien urbanizatzeko jardun-programaren xede izan behar dutenek osatuko dute.

2. Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren –aldeztatik hiri-plangintzan mugatua– mugaketaren birdoikuntza planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean hauteman eta/edo ezagutu diren eraginpeko lur-eremuen baldintzatzaile fisikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, birdoikuntza hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

D. Con carácter general, las unidades de ejecución integradas en dichos ámbitos serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

##### 5. Otras cuestiones.

A. Cualquiera que sea el tipo de actuación mediante el que se ejecute la ordenación urbanística planteada, se entenderán incluidos o adscritos al ámbito objeto de la misma los terrenos necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

La identificación y delimitación de dichos ámbitos responderá a los criterios expuestos en el anterior artículo «16.G» de este mismo Documento. Y en consonancia con esos criterios, a los efectos de la materialización y concreción de esas dotaciones se estará a lo establecido en el planeamiento urbanístico.

B. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

C. A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.

Con carácter general, dicha obtención será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales.

Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integran y/o adscriben a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

*Artículo 38. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.*

1. La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

3. Oro har, dagozkien unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratuko lur-eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak. Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.

4. Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio, eta beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, lur-eremuak jardun integratuko esparruetan integratzen ez badira edo horiei atxikitzen ez bazaizkie.

*39. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena.*

1. Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea.

Oro har, eta hala badagokio indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera beste tratamendu motaren baten xede izan litezkeen salbuespenen kalterik gabe, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko formulatuko diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren eta zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak desjabetze bidez lortuko dira.

2. Lurzoru urbanizaezinean lursailak zatitzea.

A. Orokorrean, lurzoru urbanizaezinean kokatzen diren finken lursailak zatitu edo banandu aurretik, dagokien udal-izentzia eskuratu beharko da. Horretarako indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko formulatuko diren plangintza berezian ezarritako zati-keta-irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da (Beste hainbat alderdiren artean, nahiz Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan, laborantzako unitate minimoa arautzekoan, nahiz dekretu hori aldatu, osatu edo ordeztuko duten xedapenetan ezarritakoa bete beharko du).

B. Hurrengo idatz zatietan aipatzen diren baldintzak bete-zearen kalterik gabe, Plan Orokor hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuetan egin nahi diren lursailen zatiketek honako irizpide orokor hauek bete beharko dituzte:

a) 20.000 m<sup>2</sup>-ko azalera edo txikiagoa duten finkak: Ezin izango dira banandu.

b) 20.001 m<sup>2</sup>-ko azalera edo handiagoa eta 60.000 m<sup>2</sup>-koa edo txikiagoa duten finkak: Emaizazko finken kopurua ezin izango da bitik gorakoa izan.

c) 60.001 m<sup>2</sup>-ko azalera edo handiagoa eta 120.000 m<sup>2</sup>-koa edo txikiagoa duten finkak: Emaizazko finken kopurua ezin izango da hirutik gorakoa izan.

d) 120.001 m<sup>2</sup>-ko azalera edo handiagoa eta 200.000 m<sup>2</sup>-koa edo txikiagoa duten finkak: Emaizazko finken kopurua ezin izango da lautik gorakoa izan.

e) 200.001 m<sup>2</sup>-ko azalera edo handiagoa duten finkak: Emaizazko finken kopurua ezin izango da bostetik gorakoa izan.

C. Zonetan eta lur-eremuetan baimentzen diren eraikuntzak, erabilerak eta jarduerak ezartzeko, kasu bakoitzean eskatzen den lursail minimoa ekarpen gisa jartzeko baldintza bete beharko da. Lursail hori ondorio guztietarako —erregistrarako, eta abar— eraikuntza eta erabilera horiei lotuko zaie.

3. Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los mismos no se integran en ámbitos de actuación integrada o se adscriben a ellos.

*Artículo 39. Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.*

1. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, se obtendrán mediante expropiación.

2. Parcelaciones en suelo no urbanizable

A. Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia (Deberá ajustarse, entre otros aspectos, a lo dispuesto, bien en el Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, promulgado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo, bien en las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan), como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

B. Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las que se hace referencia en los siguientes apartados, las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán adecuarse a los siguientes criterios generales:

a) Fincas con superficie igual o inferior a 20.000 m<sup>2</sup>: No podrán ser segregadas.

b) Fincas con superficie igual o superior a 20.001 m<sup>2</sup> e igual o inferior a 60.000 m<sup>2</sup>: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a dos.

c) Fincas con superficie igual o superior a 60.001 m<sup>2</sup> e igual o inferior a 120.000 m<sup>2</sup>: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a tres.

d) Fincas con superficie igual o superior a 120.001 m<sup>2</sup> e igual o inferior a 200.000 m<sup>2</sup>: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cuatro.

e) Fincas con superficie igual o superior a 200.001 m<sup>2</sup>: El número máximo de fincas resultantes no podrá ser superior a cinco.

C. La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimiento de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos —registrales, etc.— vinculada a las citadas edificaciones y usos.

D. Horien xedea edozein izanik ere, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi diren lursail-banantzeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapeneko erabilerei edo baso-erabilerei –horien erabilera osagarriak barne– lotzen zaizkien lursailak espazioari dagokionez jarraian ez dauden lur-eremuz osatuta egon daitezke. Dena den, erabilera horietako batzuk eta horiei lotutako eraikuntza eta instalazioak ezartzea jarraitutasun espazialeko baldintza jakin batzuk betetzearen baldintzapean jartzen bada, horiei loturik dauden lur-eremuak banantzeko baimena baldintza horiek bete direla egiaztatzen denean baizik ezin izango da eman.

— Lurzoru horretan baimendutako beste erabilera batzuei loturik dauden lursailak osotasun espazialki jarraitua osatu beharko dute, gutxienez ere nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko formulatuko den plangintzan, nahiz berariaz baimentzeko uanean, haiei lotu beharreko lur-eremuen azalerari zein beste zenbait alderdiri buruz ezarritako baldintza minimoak betetzeko beharrezkoa den zatian. Esparru espazialki jarraitu horretan kokatu beharko da, hala badagokio, baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

E. Ezin izango dira baimendutako erabilerei eta/edo eraikuntzei lotutako finkak banandu, baldin eta sortzen den fin-karen azalera ez bada iristen Plan Orokor honetan haiek ezartzeko arautzen den lursail-azalera minimoaren mugara. Ezta aurrekoak baino azalera-muga handiagoak murriztea dakarren banantzerik egin ere, baldin eta horien baimena oro har ezarritako minimoak baino lur-azalera handiagoak lotzearen baldintzapean eman bada.

F. Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikitako finkak, kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ekarpen gisa jarritako lursail minimoaren baldintzak edo eraikitako hirigintza-eraikigarritasunerako beharrezkoa den ekarpen gisa jarritako lursailarena betetzen ez dituztenak, kasu bakoitzean baimendutako goieran finkatzen dira.

Proiektu honetan baimentzen diren erabilerak ezarri ahal izango dira eraikuntza horietan. Nolanahi ere, lursail horiek ezin izango dira banandu.

G. Plan orokor hau onartu eta indarrean jarri ondoren, lurzoru urbanizaezinean artikulua honetan xedatutakoaren aurka egiten diren banantzeak gauzatu gabekotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzeko ondorioetarako; hortaz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia finka bakarria bailitzan jarri beharko du ekarpen gisa edo, egiterik baldin badago, aurrez lursail zatiketa egiteko baimena eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoari jarraituz.

### 3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

#### 40. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorritik, eraikigarritasun haztatutaz hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eta proiektatutako irabazizko erabileretara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientearekin biderkatzearen emaitzazkoa.

2. Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eraikigarritasun haztatua banaketaren ondorioetarako zenbakarria den esparru horren azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa.

D. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

— Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria o a usos forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos. En todo caso, siempre que la implantación de algunos de esos usos, así como de las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione a la cumplimentación de determinadas condiciones de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse la cumplimentación de dichas condiciones.

— Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, cuando menos en la parte necesaria para la cumplimentación de las condiciones mínimas establecidas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

E. No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados en este Plan a los efectos de su implantación. Y tampoco segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.

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 parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se consolidan en el estado autorizado en cada caso.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

G. Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

### CAPITULO 3. RÉGIMEN DE ASIGNACION DE LA EDIFICABILIDAD

#### Artículo 40. Criterios generales.

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, a los efectos de su distribución, resulte computable.



Azalera zenbakarri hori zehaztearen ondorioetarako, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «35.5.» eta «146». artikuluetan xedatutakoa kontuan hartu behar da).

Dena den, horri dagokionez hala kasuan kasuko esparruan sartuta dauden lur-eremuak nola gauzatzearen ondorioetarako esparruari atxikitakoak hartuko dira aintzat.

3. Nahiz jardun integratuko esparru baten nahiz gauzatzearen baten batez besteko eraikigarritasuna honako hauek zatitzearen emaitzazkoa izango da kasuan-kasuan:

— Alde batetik –zatikizuna–, esparru bakoitzean aurreikusitako guztizko eraikigarritasun haztatua.

— Bestetik –zatitzailea–, gauzatzearen ondorioetarako esparruan sartutako edo berari atxikitako lur-eremuen guztizko azalera, horri dagokionez zenbakarriak ez diren lur-eremuak baztertuta.

Ildo horretan, gaur egun dauden zuzkidura publikoetarako lur-eremuak zenbatzeko edo ez zenbatzeko, hirigintzako legeria horretan xedatutakoari jarraituko zaio.

4. Erabileren haztapen-koefizienteak hiri-plangintzan definituko dira, antolamendu xehatuaren berezko mailarekin. Ondoren, plangintza hori gauzatzeko prozesuan, nahiz hirigintzako jardun-programan nahiz berdinbanatzeko proiektuan eguneratuko dira.

5. Hala badagokio eta indarrean dagoen legeriaren arabera egokitzen jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesuaren testuinguruan definituko dira, honako irizpide hauen arabera:

— Hirigintzako jardun-programan edo berdinbanatzeko proiektuan, jardun integratuen mende dauden esparruen kasuan.

— Hala badagokio, eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jardunetan sustatu beharreko berdinbanatzeko proiektuan, baldin eta formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.

— Eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa, edo are horren barruan ere, zuzkidura-jardunen kasuan, baldin eta jardun horiek adierazitako berdinbanatzeko proiektua formulatu beharrik ez badute.

Hiri-plangintzan zehatzuz gero, aurreikuspen horiek nahiz urbanizatzeako jardun-programak nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuak birdoitu ahal izango ditu, tresna horien berezko irismenarekin eta esku hartzeko tartearrekin.

*41. artikulua. Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.*

Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako irizpideetara egokituko da. Izan ere, eraikigarritasuna irizpide horien arabera esleitzeko zaie lur-eremuen jabeei eta, hala badagokio, udalari.

*42. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.*

Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako irizpideetara egokituko da. Izan ere, eraikigarritasuna irizpide horien arabera esleitzeko zaie lur-eremuen jabeei eta, hala badagokio, udalari.

A los efectos de la determinación de dicha superficie computable se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, los artículos «35.5» y «146» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En todo caso, se considerarán a ese respecto tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de su ejecución.

3. La edificabilidad media bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:

— Por un lado –dividendo–, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito.

— Por otro –divisor–, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

4. Los coeficientes de ponderación de usos serán definidos, con el rango propio de la ordenación pormenorizada, en el planeamiento urbanístico, y, posteriormente y en su caso, actualizados en el proceso de ejecución del mismo, bien en el Programa de Actuación Urbanística, bien en el proyecto de equidistribución.

5. Sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

— En el Programa de Actuación Urbanística o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.

— En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.

— Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no requieran la formulación del referido proyecto de equidistribución.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

*Artículo 41. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.*

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, de conformidad con los mismos.

*Artículo 42. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable.*

El régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, adjudicándose aquella a los propietarios de los terrenos y, al Ayuntamiento, de conformidad con esos criterios.

#### 4. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEKO ERREGIMENA

*43. artikulua. Urbanizazio-obrak egiteko proiektuak formulatzeko erregimena.*

1. Kasu bakoitzean gauzatu beharreko urbanizazio-obrak hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko honako proiektu hauetakoren batean definitzen direnak izango dira:

A. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.

B. Urbanizazioko obra osagarrien proiektuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1. artikuluan arautuak eta jardun isolatueta beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatuak.

C. Adierazitako legearen 195.2. artikuluan araututako gainerako obra-proiektuak.

2. Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz indarrean dagoen legerian ezarritako edozein mekanismoen bitartez mugatzen diren jardun integratuko esparruak eta/edo gauzate-unitateak aurreko «1.A» idatz zatian aipatzen diren proiektuen xede izango dira, oro har.

3. Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta zuzkidura-jardunen xede diren esparruak, haien irismenaren arabera, hurrenez hurren aurreko «1.A» eta «1.B» idatz zatietan aipatzen diren nahiz urbanizazio-proiektuen nahiz urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira.

4. Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta jardun bakartuen xede diren esparruak aurreko «1.B» idatz zatian aipatzen diren urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira.

5. Sistema orokorren eta tokikoen sarean integratutako herri-lanak eta, zehazki, zuzkidura publikoak aurreko «1» idatz zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen bitartez definitu eta tratatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, «1.C» idatz zatian aipatutako proiektuak, are adierazitako obrak eta/edo zuzkidurak jardun integratuko esparruetan eta/edo gauzate-unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira, baldin eta beren ezaugarriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, hots, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-obretatik bereizita.

*44. artikulua. Urbanizazio-obrak garatzen dituzten proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.*

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuek espazio libre, komunikazio eta zerbitzu-azpiegiturarako zuzkidura-elementuak antolatzeko konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte. Behar izanez gero, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonifikazio xehatuan eragina izan dezakete, hurrengo 2. idatz zatian azalduetako salbuespenekin.

Ildo horretan, izendatuki ulertuko da plangintzak definitzen dituen zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Hori dela-eta, horiek dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

#### CAPITULO 4. RÉGIMEN DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

*Artículo 43. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.*

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definen en alguno de los proyectos siguientes:

A. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C. Restantes proyectos de obra regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

2. Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1.A».

3. Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de proyectos de urbanización bien de proyectos de obras complementarias de urbanización, mencionados respectivamente en los anteriores apartados «1.A» y «1.B».

4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado «1.B».

5. Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1».

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado «1.C» podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

*Artículo 44. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.*

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el artículo anterior podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En este sentido, se entenderá expresamente, que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko idatz zatian aurreikusitako berregokitzeak ez ditu honakoak bere baitan hartuko:

— Lursail eraikigarrien zonifikazio xehatua.

— Indarrean dagoen legerian gai horretan araututako estandarra betetzearen ondorioetarako zenbakarriak diren espazio librean zonifikazio xehatua.

— Plangintzak aurreikusten ez dituen bide-sareko elementuak irekitzea.

— Plangintzan aurreikusten diren bide-sareko elementuak kentzea.

3. Bide-komunikazioen sistema orokorrari zein tokikoari dagokionez, urbanizazio-proiektuek, kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparrua urbanizatzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokien bide-zerrendaren barruan kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun-moduei (oinezkoak, bizikletak, ibilgailuak) zuzendutako berariazko espazioak eta espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia identifikatu ahal izango dituzte. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, horren zeregina bide-zerrenda hori identifikatzera mugatzen baita oro har.

#### 45. artikulua. Urbanizazio-obren edukia eta baldintza tekniko minimoak.

1. Urbanizazio-obren proiektuak indarrean dauden lege-xedapenetan –irisgarritasuna arautzen dutenak barne–, hiri-plangintzan eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezarritako irizpide eta baldintza tekniko eta materialetara egokituko dira.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikatzekoak izango diren zehaztapenak. Horretarako, zuzeneko udal-sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarrei jarraituko zaie.

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin baino lehen, jarraitu beharreko norabideak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

2. Proiektu horien eduki formala, halaber, adierazitako lege-xedapenetan eta udal-ordenantzetan xedatutakora egokituko da.

3. Dena den, urbanizazio-obren proiektuek, hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko eta bertan gai horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorri, planteatutako proposamenen emaitzazko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko dituzte, koordenatu digitalizatu egokien bitartez.

4. Komenigarritzat jotzen bada, urbanizazio-proiektuen esku hartzeko eremua hirigintza-antolamenduaren emaitzazko lur-eremu publikoetara zein pribatueta hedatuko da.

Zehazki, irizpide horren arabera jardun ahal izango da antolamendu hori gauzatzeko eta antolatutako lursailak osatzeko jatorrizko orografia neurri handiagoan edo txikiagoan aldarazi behar denean.

Kasu horietan, orografia berria konfiguratzeko adierazitako proiektuen berezko zeregina dela iritziko zaio.

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

— La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.

— La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente.

— La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

— La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento.

3. En lo referente al sistema tanto general como local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad (peatonal, ciclista, rodada) susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

#### Artículo 45. Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a los criterios y a las condiciones técnicas y materiales establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, en el planeamiento urbanístico, y en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

2. El contenido formal de dichos proyectos se adecuará asimismo a lo dispuesto en las referidas disposiciones legales y Ordenanzas municipales.

3. En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

4. Siempre que se estime conveniente, el campo de intervención de los proyectos de urbanización se extenderá tanto a los terrenos tanto públicos como privados resultantes de la ordenación urbanística.

En concreto, se podrá actuar de conformidad con ese criterio en los supuestos en los que la ejecución de dicha ordenación y la conformación de las parcelas ordenadas requiera una mayor o menor alteración de la orografía originaria.

En esos casos, se considerará que la configuración de la nueva orografía constituye una tarea propia de los citados proyectos.

46. artikulua. *Udalaz bestelako sustatzaileek urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea.*

Aurreko «43.» artikulua «1.A» idatz zatian aipatzen diren eta behar bezala onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da aldez aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

Dena den, obra horien sustatzaileak eta/edo esleipendunak obren hasieraren eta amaieraren berri eman beharko dio udalari, baita etapen berri eman ere, halakorik badago behintzat.

Horri dagokionez, udalak aurrerantzean obrak kontrolatzeko gauzatuko dituen ekintzetan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu-baldintzak eta prozedurakoak bete beharko dira.

## 5. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMENA

47. artikulua. *Hiri-lurzoruan eraikuntza gauzatzea.*

1. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak definitu beharra.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintza-esparruetan edo horien zatietan barne hartzen diren lur-eremuetan ezin izango da eraikuntza berriko lizentziarik eman, baldin eta esparru horietan proposamenak gauzatu aurretik nahiz garapen-plangintza nahiz xehetasun-azterlan bat formulatu behar bada.

Arau partikularrean irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapen-plangintza formulatzea aurreikusten den esparruetan lehendik dauden eraikuntzek dagozkien udal-lizentziak beharko dituzte obrak egiteko eta eraikuntza horiek behar bezalako segurtasuneko eta osasungarritasuneko baldintzetan erabiltzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduerak ezartzeko. Dena den, baimendu ahal izateko, obra eta/edo jarduera horiek esparru horretan ezarritako hirigintza-erregimenaekin bat etorri beharko dute eta baimena, betiere, indarrean dagoen legerian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzetara egokituko da (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoari jarraitu behar zaio).

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilerari horietara zuzenduta zeuden eraikuntzetara mugatuko da.

B. Dagokien antolamendu xehatua duten lursailek hiri-plangintzan definituta izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta eraikuntza-hondoa, baita eraikuntzaren lur-eremu urbanizatuko berme-sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Lerrokadurak eta berme-sestren kotak bezalako aurreikuspenak dagozkien koordinatu digitalizatuen bitartez definitu beharko dira.

Udalak lizentzia emateari uko egingo dio baldintza horiek oso-osorik betetzen ez direnean, eta nahiz xehetasun-azterlan bat nahiz antzemandako hutsuneak zuzentzeko egokitutak jotzen den hirigintza-dokumentua aldez aurretik izapidetzeko eskatuko du.

2. Urbanizatzeko eta mozkinak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

A. Ezin izango da jardun integratuen xede diren esparruetan eta/edo gauzatze-unitateetan sartuta dauden eraikuntza berriak gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

Artículo 46. *Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.*

La ejecución de las obras previstas en los proyectos mencionados en el apartado «1.A» del anterior artículo «43» y debidamente aprobados no requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

En todo caso, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere.

A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

## CAPITULO 5. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 47. *Ejecución de la edificación en suelo urbano*

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

A. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento de desarrollo bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales (Se ha de estar, a ese respecto, a lo dispuesto en, entre otros, los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B. Las parcelas que cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Previsiones como las alineaciones y las cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

A. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Urbanizatzeko jardun-programa egitea eta behin betiko onartzea.

b) Lursaila bere baitan hartzen duen gauzatze-unitateko mozkinak eta kargak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea.

c) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.

d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, bidezkotzat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, obrak aldi berean egiteko baimena komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jar dezake udalak.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren artean, lur-eremuek eta lursailak orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituztela ulertuko da.

B. Ezin izango da eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan lehendik dagoen eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten obrak –aurrekoak ordeztzeko eraikuntza berriak eraikitzea barne– gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, bestek beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

a) Lursaila bere baitan hartzen duen gauzatze-unitateko mozkinak eta kargak berdinbanatzeko proiektua behin betiko onartzea.

b) Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea.

c) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, dokumentu honen 33. artikuluan azaldutako betebeharrak, dagozkien bermeak eta abalak gordailatzea barne, aldez aurretik edo aldi berean betetzea.

C. Jardun bakartuen mendeko eraikuntza berriak eraikitzeako udal-lizentzia emateko, aldez aurretik edo aldi berean eraikuntza horiek zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da.

Oro har, urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen gauzatu dira. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, urbanizazio-obrak eta eraikuntzakoak aldi berean egiteko baimena eman dezake udalak, eta komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarri.

3. Lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko eta amaitzeko epeak.

A. Gauzatze-unitateetan eta/edo jardun integratuko esparruetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, proiektutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta dagozkien obrei hasiera emateko epea lau (4) urtekoa izango da, dagozkien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.

B. Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen ez diren gauzatze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitzeako lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, mozkinak eta kargak berdinbanatzeko proiektua onartzen denetik hasita.

a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.

c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad ponderada preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que, en su caso, se integre la parcela.

b) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

c) Previa o simultánea cumplimentación de los deberes expuestos en el anterior artículo 33 de este Documento, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

C. La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Con carácter general, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola, en su caso, a la consignación de las garantías que estime convenientes.

3. Plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

A. Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C. Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen diren gauzatze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea kasu bakoitzean urbanizatzeko jardun-programan finkatutakoa izango da.

D. Industria-lursailetan epe horiek enpresa-egoerara egokituko dira.

E. Aldez aurretik definituta ez dauden guztietan, dagokien udal-lizentzia ematen den unean finkatuko dira proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko epea, gehienez eteteko epea, eta amaitzeko epea.

F. Aipatutako epeak urbanizazio-obrari dagokionez ere ezarriko dira, hots, eraikuntzarekin batera eta eraikuntza osatzeko egin beharko diren urbanizazio-obrei dagokienez.

G. Bestalde, garapen-plangintza formulatzea erabakitzen den guztietan, garapen-plangintza horrek finkatuko du zein epetan eskatu beharko diren lizentziak, eta zein diren proiektutako eraikuntzei hasiera eta amaiera emateko epeak.

4. Obrak gauzatzea eta jarduerak egitea hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetako gaur egungo eraikinetan (plangintza berezia formulatzea aurreikusten da esparru horietan).

A. Oro har, eta dagokien plan berezia formulatzen eta onartzen ez den artean, esparru horietan dauden eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101-3.c» artikuluan adierazten diren lehenik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.

B. Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.

C. Plan berezia onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzea eta gauzatzea.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan –Plan Orokor hau bera barne– horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

*48. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzea.*

1. Oro har, eta dagokien plangintza xehatua formulatzen eta onartzen ez den artean, esparru horietan dauden eraikuntzak ez dira antolamenduz kanpokotzat joko, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren.

2. Plangintza xehatu hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.

C. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.

E. Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G. Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101-3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B. En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C. En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

5. Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

*Artículo 48. Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.*

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente planeamiento pormenorizado, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, no se entenderán declaradas fuera de ordenación.

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3. Plangintza xehatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

4. Plangintza xehatu horrek eta, hala badagokio eta hura garatzeko, bertan mugatutako jardun integratuko esparruetako bakoitza urbanizatze jardun-programak, eraikitze lizentziak eskatzeko epeak definituko dituzte, baita dagozkien obren hasierari eta amaierari dagozkionak ere.

5. Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan —Plan Orokor hau bera barne— horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

*49. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza gauzatea eta baimendutako jarduerak ezartzea.*

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinean jarduerak ezartzeko eta eraikuntzak eta obrak gauzatzeko jardunak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan xedatutakora egokituko dira.

2. Landa-erabilerak eta herri-lanei lotzen zaizkien erabilerak ezartzea.

A. Erabilera horiek ezarriko badira, erabilera horiek aplikatzeko den arloko legeriara egokitzen direla egiaztatu beharko du eskumena duen administrazioaren organismoak.

B. Nekazaritza-ustiapen profesionalizatugabeak baldintza horretatik salbu geratzen dira, horiek ezartzeko aski izango baita udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3. Baimendutako beste erabilera batzuk ezartzea.

A. Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikuntzetan.

Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikuntza horiek finkatutzat hartuko dira, dagozkien baldintza-tzaileekin —eraikuntzaren ezaugarriak; lotzen zaion lursaila; bideetarako distantzia; etab.—, baldin eta gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eta zegokien udal-lizentzia lortu ondoren eraiki baziren.

Salbuespen horiek antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikuntzak hartzen dituzte eraginpean, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikuntza horiek ez dira lehendik dauden eraikuntzetat hartuko.

Finkatutako eraikuntza horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzera zuzendu ahal izango dira eta, izendatuki kontrakorik adierazi ezean, ez da eraikuntza berrietarako ezarritako baldintzak bete beharrik izango —lursail minimoa; distantziak; eraikigarritasuna; etab.—.

Erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintzako legerian eta aplikatzekoak diren gainerako xedapenetan araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hiri-plangintzan —Plan Orokor hau barne— ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Bereziki kontuan hartuko dira eraginpean hartutako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzko baldintzak, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

*Artículo 49. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.*

1. Criterios generales.

Las actuaciones de implantación de actividades y ejecución de edificaciones y obras en el suelo no urbanizable se adecuará a lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

A. La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

B. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3. Implantación de otros usos autorizados.

A. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes —características de la edificación; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.—, siempre que las mismas hubiesen sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución y previa la obtención de la consiguiente licencia municipal.

Esas salvedades afectan a, entre otras, las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanos, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Dichas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones —parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.—.

La autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística y demás disposiciones de aplicación, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

#### B. Eraikuntza berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean baimen daitezkeen landa-jardueren bestelako jardueretara zuzendutako eraikuntza berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko –interés publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)–, behar-beharrezkoa izango da eraikigarritasuneko, eraikuntzako eta erabilerako baldintzazaila espezifikoak definituko dituen plan berezia alde aurretik formulatzea eta onartzea.

Espediente hori indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal izanez gero, espediente hori izapidetzeko prozesuan 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.5.a» artikuluan aurreikusitako jardunaren interes publikoa deklaratzeko beharrezkoak diren jardunak txertatuko dira. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da, deklarazio hori jaulki dezan. Testuinguru horretan, plan berezia eta adierazitako deklarazioa jendaurrean jartzeko izapideak ahal den heinean aldi berean egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Dena den, zona horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezinak diren landa-erabilera bereizgarriak –edota horien erabilera osagarriak– ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen emaitzako baldintzak bete beharko dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izango badira. Hirigintza-arau hauetan ezartzen diren bereizteko baldintzak hartuko dira aintzat horretarako.

#### 4. Lehendik dauden eraikuntzak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntzat hartuko dira, zegokien udal-lizentzia lortu ondoren gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza-araudian ezarritako irizpideen arabera eraiki ziren, adierazitako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta aurre-egoeran ez dauden edo hurrengo artikuluen arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzak.

Eraikuntza horietan obrak egiteko edota jarduerak garatzeko edo ezartzeko edozein esku-hartze mota planteatzen denean, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

A. Eraikuntza badela eta gauzatu zenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki zela, zegokion udal-lizentzia lortu ondoren.

B. Bere kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplanoko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.) eta hirigintza-eraikigarritasuna.

C. Gaur egun zein iraganen zein erabilera eta jardueretara zuzenduta egon den.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea planteatzen bada, Plan Orokor hau onartu aurreko aldiaren ere erabilera horretara legez zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

D. Eraikuntza eta jarduerak indarrean dagoen hiriplangintzan zein aplikatzekoak diren gainerako lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeke tresnak barne– ezarritako hirigintza-erregimenera egokitzen direla.

#### 5. Erregistroko egiaztapenaren eskakizuna.

Hirigintza-arau hauek lehendik dauden eraikuntzetan edo berrietan erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jardunak baimentzea horiei lur-azalera jakin bat esleitzearen baldintzapean jartzen dutenean, dagokien lehen erabilerako

#### B. En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas –usos interés público (usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.)– requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo «28.5.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona –o auxiliares de los mismos–, e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en estas Normas Urbanísticas.

#### 4. Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, habiendo sido construidas, previa obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con los criterios establecidos en el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, se ajusten a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, y no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A. La propia existencia de la edificación, y su construcción de acuerdo con el régimen urbanístico vigente en el momento de su ejecución, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

B. Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C. Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

D. La adecuación tanto de la edificación como de las actividades al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

#### 5. Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una



lizentzia emateko alde aurretik adierazitako lotura hori formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da.

#### 6. Herrigunea.

Herriguneak sor daitezen saihesteko, bizitegi-eraikuntzak debekatuta daude halakorik eraikitzeak 75 metroko erradioko zirkulu batean gutxienez osorik edo zati batean bizitegi-erabilera zuzendutako lau eraikuntza biltzea ekar dezakeenean. Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikuntza horiek guztiak oso-osorik zein zati batean zirkulu horren barruan daudenean.

#### 7. Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru urbanizazinean baimendutako obrak eta jardunak, baimenduta dauden jarduerak ezartzeak ere barne, dagokien ingurumen-ebaluazioaren xede izango dira gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

*50. artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.*

##### 1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, eta hala badagokio izendatuki ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin ados ez dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak ez datoz bat hirigintza-antolamendurekin.

B. Bat ez etortze hori dagoela ulertuko da, hala adierazitako plangintzan izendatuki eta banan-banan adierazten denean, nola, zehaztasun hori ematen ez bada ere, dagozkion eraikuntzak eta erabilerak bertan onartu eta ezarritako hirigintza-erregimenarekin ados ez daudenean.

##### 2. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

A. Hirigintza-antolamendurekin bat ez datozen eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzea eragozten badute. Horien artean daude Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentuko «V.1. Hirigintza gauzatzeko baldintzak» planoan adierazten direnak eta, hala badagokio, horiek garatzeko formulatzen diren plangintza-espeditentek definitzen dituztenak.

B. Testuinguru orokor horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.a» artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

a) Jardun integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta dagokien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada eta haiek antolamendu xehatu horrekin bat ez badatoz.

b) Gauzatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publikoak gauzatzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuetan dauden eraikuntzak eta instalazioak.

c) Aurreko lur-eremu eta eraikuntzetan garatutako erabilerak.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzeko besteik ez da baimenduko, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

determinada superficie de terreno, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

#### 6. Núcleo de población.

Con la finalidad de evitar la formación de núcleos de población, se prohíbe la edificación residencial en aquellos supuestos en los que su construcción pudiera dar lugar a la coexistencia de un mínimo de cuatro edificaciones total o parcialmente destinadas a uso residencial en un círculo de 75 metros de radio. Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

#### 7. Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

*Artículo 50. Edificios, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento.*

##### 1. Criterios generales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento.

B. Se entenderá existente esa disconformidad tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

##### 2. Suelos Urbano y Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y entre ellas las señaladas en el plano «V.1 Condiciones de ejecución urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan, y las que, en su caso, definen los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

B. En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo «101.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquellas no sean acordes con ésta.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.

c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C. Lehendik dauden elementutzat hartuko dira jardun integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarrita dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehatua zehaztearen ondorioetarako plangintza xehatua formulatzea aurreikusten bada.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilerak hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

D. Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, gainerako eraikuntzak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.b» artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

### 3. Lurzoru urbanizaezina.

A. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek Plan Orokor honetan aurreikusten diren zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarrerako aurreikuspenak gauzatzea eragozten badute. Beren ezaugarriak direla medio, izendatuki debekatutako erabilerak ezartzera soilik zuzen daitezkeen eraikuntzak eta instalazioak ere ez datoz bat plangintzarekin.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako erregimenari atxikiko zaizkio.

B. Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa-ingurunean dauden gainerrako elementuak. Izan ere, horiek mantentzea ingurune hori natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa da eta, horrexegatik, ezabatu egin behar dira.

C. Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan, udalak zehaztapen horietara guztiz edo zati batean egokitzea eskatu ahal izango du. Eraikin edo instalazio horiek hartzen dituen finkan eragina duen edozein hirigintza-lizentzia emateko alde aurreko edo aldi bereko baldintza izango da.

D. Eraikin bat gaur egun dagoen edo ez dagoen zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikularen 4. idatz zatian xedatutakoari jarraituko zaio.

### 4. Beste zenbait aurreikuspen osagarri.

Bizitegi-eraikuntzen kasuan, arestian adierazitako aurreikuspenak ondoren azaldutakoekin osatuko dira:

A. Udalerrian plangintzarekin bat ez datozen egungo bizitegi-eraikuntzak, Plan Orokor honetan berariaz arautzen ez direnak (dagokien esparruko arau partikularrak barne), finkatutzat joko dira mantentzen diren artean eta hurrengo B idatz zatian aipatzen diren egoeretariko bat ere gertatzen ez den bitartean.

B. Bizitegi-eraikuntza horiek dagokien arau partikularrean ezarritako eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrera egokitu beharko dira, bertan modernizatzeko, finkatzeko, bolumena handitzeko edo hobetzeko obrak egin nahi direnean.

Haatik, ez dira halakotzat hartuko eraikina biziegokitasun eta osasungarritasun-baldintza minimoetan mantentzera zuzenduta dauden eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren obrak, ezta eraikuntzaren bizitegi-solairuetarako irisgarritasun-baldintzak hobetzera zuzendutakoak eta hirugarrenei kalteak sortzea saihestera zuzendutakoak ere.

C. Se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

Se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

D. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones se entenderán sujetas al régimen de desconformidad regulado en el artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

### 3. Suelo No Urbanizable.

A. Se declaran desconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquellos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

B. Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavnas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

C. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquellas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

D. A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

### 4. Otras previsiones complementarias.

Tratándose de edificaciones residenciales, las previsiones anteriores se considerarán complementadas con las que se exponen a continuación:

A. Las edificaciones residenciales existentes en el municipio desconformes con el planeamiento, y respecto de las cuales no exista una regulación específica en este Plan General (incluidas las Normas Particulares del ámbito correspondiente), se entenderán consolidadas en tanto en cuanto se mantengan y no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el siguiente apartado B.

B. Las citadas edificaciones residenciales deberán adaptarse al régimen general de edificación y uso establecido en la correspondiente Norma Particular en los supuestos de que en ellas pretendan ejecutarse obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora.

No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad, así como las dirigidas a mejorar las condiciones de accesibilidad a las plantas residenciales de la edificación, como tampoco las dirigidas a evitar daños a terceros.

C. Aurreko B idatz zatian aipatutako egoeretako bat ere gertatzen ez den artean eta eraikuntza finkatuzat jotzen den bitartean, eraikuntza-erregimena eta bertan obrak baimentzekoa eta gauzatzekoa dokumentu honetan zein dagokien arau partikularrean izaera orokorreaz ezarritakoa izango da.

*51. artikulua. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea.*

1. Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun pribatuko edo publikoko lur-eremu betegabeetan plangintza aurrerago gauzatzeko oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake udalak, horiek garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Erabilera horien artean, besteak beste, automobil, autobus eta kamioien aparkalekuak aintzat har daitezke.

2. Horretarako, lur-eremuak aurreikusitako erabilera egokitzeko proiektua onartu beharko du, eta proiektu horrek eraginpeko esparruan izango duen eraginaren azterlana barne hartuko du. Gainera, lur-eremuen aldi baterako erabilera desjabetzeko espediente bideratu beharko du, eraginpean dauden jabeekiko bidezko akordioaren kaltetan izan gabe.

3. Udalak lur-eremuen erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten ezari ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango dute. Eraikuntzako edo urbanizazioko obrei hasiera emateko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, plangintzaren aurreikuspenei jarraituz –idatziz bidalitako jakinarazpenaren bitartez eskatuko dute titularrek okupazioa–.

4. Udalak bere kontura ezabatu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, horiek plangintza garatzeko egingo diren obrak oztopatu eta obren kostua gehitzen badute. Haatik, horren ordainez, lurren behin betiko urbanizazioan berriro erabili ahal izango diren egokitzapen-obren kostua kendu ahal izango du eman beharreko kalte-ordainetatik.

## LAUGARREN TITULUA

### LURSAIL ERAIKIGARRIAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ERREGIMEN OROKORRA

#### 1. KAPITULUA. OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

*52. artikulua. Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa.*

Hirigintza-arau hauek aplikatzeko, ondoren azaltzen diren terminoek kasu bakoitzean adierazten den esanahia dute:

— Lursail-lerrokadura:

Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da, lursailak espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bereiziz.

— Eraikuntza-lerrokadura:

Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean baimendutako sestra gaineko edo sestrapeko eraikuntzaren oinplanoko ingurutzaille maximoa definitzen duen lerroa da.

— Atzerapena:

Plano horizontal batean, lursail-lerrokaduraren edozein puntutatik eraikuntzaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da –hegalak barne, baina ez teilatu-hegalak–.

C. En tanto en cuanto no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el anterior apartado B y la edificación se entienda consolidada, el régimen de edificación y de autorización y ejecución de obras en la misma será el establecido con carácter general tanto en este Documento como, en su caso, en la correspondiente Norma Particular.

*Artículo 51. Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.*

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

## TITULO CUARTO

### RÉGIMEN GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

#### CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS Y CRITERIOS GENERALES

*Artículo 52. Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.*

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tienen el significado que se indica en cada caso:

— Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

— Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Retiro:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.

- Fatxada-gainazala:  
Eraikuntza-lerrokatutatik hasita bertikalki altxatzen den gainazala da.
- Atzeraemangunea:  
Fatxada-gainazalaren eta gainazal horretatik barnerago sartutako edozein punturen artean dagoen distantzia da.
- Mehelina:  
Bi eraikin elkarki atxiki mugatzen dituen gainazal bertikala da, bientzat komuna den lursail-lerrokatutaren gainean dagoena.
- Eraikuntzaren altuera:  
Eraikin baten fatxada-gainazalaren altuera da, kasu bakoitzean ezarritako irizpideekin neurtua.
- Solairu baten fatxada-altuera:  
Erreferentziako solairu jakin bateko lur edo zoruaren (egitura-forjatua) eta horren gain-gaineko solairuko lur edo zoruaren artean dagoen eraikuntza-altueraren zatia da.
- Espazio estali baten altuera libre:  
Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdeko puntu jakin batetik amaitutako zoruaren gainazalera dagoen distantziarik laburrena da.
- Eraikuntzaren solairu kopurua edo eraikuntza-profila:  
Eraikuntza baten sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua da.
- Estalki-malda:  
Estalkiaren bolumenean baimendutako ingurutzailak fatxada-gainazalaren goiko mailatik sortzen duen malda da.
- Estalki-profila:  
Estalkiaren bolumenaren ingurutzaila baimenduaren sekzioa da, fatxada-gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batean hartua.
- Sotoko solairua:  
Bertara sartzeko zatian izan ezik, sestrapean kokatuta dagoen solairua, nahiz lurperatua nahiz erdilurperatua, kasu honetan beti 1,20 m-tik behera, espazio eraikigabe publiko zein pribatu perimetralaren sestratik neurtuta.
- Erdisotoko solairua:  
Ez sototzat ez behe-solairutzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituen zati batean lurperatutako solairua. Solairu bat erdilurperatutzat hartuko da bere fatxadetako bat edo gehiago sestra gainean azaleratzen denean 1,20 metrotik gorako altueran.
- Behe-solairua:  
Oso-osorik sestra gainean edo bere fatxada guztietan sestra-zen azpitik 1,20 metro baino gutxiagora dagoen eraikuntzaren solairua. Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke.
- Sabaiondoa edo solairuartea:  
Hala badagokio beste solairu nagusi baten barnean baimen daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Bere azalera ez da zenbakarria eraikigarritasuna eta eraikuntzaren solairu kopurua zehaztearen ondorioetarako.
- Behegaina:  
Erdisoto baten gainean kokatutako eraikuntzaren solairua.

- Superficie de fachada:  
Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.
- Retranqueo:  
Es la distancia entre, por un lado, la superficie de fachada propiamente dicha, y, por otro, cualquier punto de la fachada remetido de dicha superficie.
- Medianera:  
Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.
- Altura de edificación:  
Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en cada caso.
- Altura de fachada de una planta:  
Es la parte de la altura de edificación comprendida entre, por un lado, el piso o suelo (forjado en estructura) de una determinada planta de referencia, y, por otro, el piso o suelo de la planta inmediatamente superior.
- Altura libre de un espacio cubierto:  
Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.
- Número de plantas de la edificación o perfil edificatorio:  
Número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.
- Pendiente de cubierta:  
Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.
- Perfil de cubierta:  
Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.
- Planta sótano:  
Planta que, salvo en la parte de acceso a la misma, está situada bajo rasante, bien totalmente enterrada, bien semienterrada, en este caso siempre por debajo de 1,20 m medidos desde la rasante del espacio no edificado, público o privado, perimetral.
- Planta semisótano:  
Planta parcialmente enterrada que no reúne las condiciones necesarias para su consideración ni como sótano ni como planta baja. Se entenderá parcialmente enterrada una planta siempre que una o más de sus fachadas aflore sobre rasante con una altura superior a 1,20 metros.
- Planta baja:  
Planta de edificación situada en su totalidad sobre rasante o a menos de 1,20 metros por debajo de ésta en todas sus fachadas. Puede encontrarse directamente sobre el terreno o sobre sótano.
- Altillo o entreplanta:  
Piso o forjado adicional, autorizable en su caso dentro otra planta principal, indivisible funcional y jurídicamente de ésta, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación tanto de la edificabilidad como del número de plantas de la edificación.
- Entresuelo:  
Planta de edificación situada sobre un semisótano.

## — Goiko solairua:

Behe-solairuaren edo behegainaren gainean kokatutako eraikuntzaren solairua, eraikuntzaren estalkiaren azpian zuzenean kokatutakoa barne, baldin eta solairuaren punturen batean 1,20 m-tik gorako fatxada-altuera badu.

## — Atikoa:

Estalkipeko solairua izan ezik, eraikuntzaren solairu goratuarekin edo goratuarekin bat datorren goiko solairua. Bere fatxadaren gainazala eraikuntzaren gainerako fatxadaren gainazaletik atzeraemana dago.

## — Estalkipeko solairua:

Zuzenean forjatuaren edo estalki-taularen azpian dagoen solairua, kasu bakoitzean baimendutako ingurutzailen maximoaren baldintzen emaitzakoa, 1,20 m-tik beherako fatxada-altuera duena.

Sestra gainean bereizitako solairu baten berezko izaera eduki dezake, baldin eta eraikuntzaren gainerako solairuetan kokatutako erabilerekin loturarik ez duten erabilera bereizietara zuzentzen bada —are juridikoki eta erregistroari dagokionez ere—. Beste aukera bereizketa hori ez egitea da, baldin eta eraikuntzaren gainerakoan kokatutako erabileren erabilera osagarri eta erantsietara zuzentzen bada.

## — Fatxada:

Eraikinaren kanpoaldeko itxurako paramentu edo plano bertikala da.

## — Hegalak:

Fatxadatik kanporatzen diren elementu bizigarriak eta okupagarriak dira; itxiak edo irekiak izan daitezke.

Hegalaren sakonera deituko zaio bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

## — Teilatu-hegalak:

Fatxada-planoaz kanpo estalkien erremate diren hegal-elementuak dira.

## — Patioak:

Etxebizitzaren biziegokitasun-baldintzak bermatzeko eraikinen barrualdean irekitzen diren espazioak dira.

## — Sabaiondoa edo solairuartea:

Behe-solairuetan baimen daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Bere azalera ez da zenbakarria eraikigarritasuna eta eraikuntzaren solairu kopurua zehaztearen ondorioetarako.

*53. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.*

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

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

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— Patioak eta  $\phi < 1,50$  m-ko instalazioen hodiak.

— Irogailuen baoak.

— Mota orotako balkoiak, terrazak eta eguterak, estaltzeko aukera dutenean eta erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean. Azalaren %50 zenbatuko da.

## — Planta alta:

Planta de edificación situada por encima de la planta baja o de un entresuelo, incluida la ubicada directamente bajo la cubierta de la edificación, siempre que en algún punto de la misma cuente con una altura en fachada superior a 1,20 m.

## — Ático:

Planta alta que, con la sola excepción del bajocubierta, se corresponde con la más o las más elevadas de la edificación, cuya superficie de fachada se encuentra retranqueada respecto de la superficie de fachada del resto de la edificación.

## — Planta bajocubierta:

Planta situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta que resulta de las condiciones de envolvente máxima autorizadas en cada caso, con una altura de fachada inferior a 1,20 m.

Puede tener la condición propia de una planta diferenciada sobre rasante, siempre que se destine a usos diferenciados e independientes, incluso jurídica y registralmente, de los situados en las restantes plantas de la edificación, o no ser objeto de esa diferenciación, siempre que se destine a usos auxiliares y anejos a los situados en el resto de la edificación.

## — Fachada:

Paramento o plano de cierre vertical exterior de la edificación.

## — Vuelos:

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la correspondiente fachada.

## — Aleros:

Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

## — Patios:

Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

## — Altillo o entreplanta:

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable a los efectos de la determinación de la edificabilidad y del número de plantas de la edificación.

*Artículo 53. Criterios de cómputo de la edificabilidad física.*

A. Computarán con carácter general como edificabilidad física o bruta de una edificación los espacios siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados, situados tanto sobre como bajo rasante, con más de 1,80 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que supere dicha altura.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de  $\phi < 1,50$  m.

— Los huecos de ascensores.

— Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. Se computará el 50% de su superficie.

— Estalkipeetan arestian adierazitako espazioak eta elementuak zenbatuko dira, baldin eta lursaileko erabilera bereizgarrietara edo onargarrietara nagusiki eta loturarik gabe zuzentzen badira, edo aurrekoen erabilera osagarrietara –zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak– zuzenduta ere, haiek okupatzen dituzten lokalekin erregistro-unitate zatiezina osatzen ez badute.

B. Aitzitik, honako espazio eta elementu hauek ez dira adierazitako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatuko:

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

— Estalkipean kokatutako espazioak eta elementuak, nahiz lursaileko erabilera bereizgarrietara edo onargarrietara zuzentzen direnak, baldin eta azpi-azpiko solairuan kokatutakoena izaera berekoen jarraitutasun fisikoa eta juridikoa badira, nahiz eraikuntzako erabilera bereizgarrien edo onargarrien erabilera osagarrietara –zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak– zuzentzen direnak. Bi kasuetan erregistro-unitate zatiezina osatuko dute.

— Patioak eta  $\phi > 1,50$  m-ko instalazioen hodiak.

— Behe-solairuko karrerapeak.

— Sabaiondoak, industria-eraikuntzetan orokorrean baimendutakoak.

C. Dena den, adierazitako eraikigarritasuna zehazterakoan lursailaren sestra gainean eta sestrapean aurreikusitakoak bereiziko dira oro har.

D. Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideak dokumentu honen «5.3». artikuluan ezarritakoekin osatuko dira. Izan ere, irizpide horiek, artikulua horretan aipatzen diren ordenantzak formulatuz, elbarritasunak dituzten edo adinean aurreratuak diren pertsonak beren ohiko bizileku diren eta horretarako instalazio egokirik (igogailuak batik bat) ez duten eraikuntzetan kokatuta dauden etxebizitzetara sartzeari ahalbidetzeko eta sustatzeko asmoarekin finkatu dira.

«5.3». artikuluan ezarritako irizpideak lehendik eta finkatuta dagoen eraikuntza mantentzen den artean izango dira aplikatzekoak; ez ordea, eraikuntza ordeztzen bada edo ordezte horrekin pareka daitezkeen jardunak gauzatzen badira. Baldin eta komenigarritzat jotzen bada, irizpide horiek dagokien eran garatuko dira adierazitako ordenantzetan.

*54. artikulua. Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.*

1. Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamenduen eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira eraikuntzaren behégaina, behe-solairua eta goiko solairuak, eta sestrapeko solairutzat sotoak.

Bestalde, ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan harturik, erdisotoak nahiz sestra gaineko solairutzat nahiz sestrapeko solairutzat hartu ahal izango dira. Horri dagokionez, Plan Orokor honen arau partikularretan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

2. Eraikuntza jakin baten solairu kopurua definitzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean nahiz eraikuntza bere baitan hartzen duen Plan Orokor honen hirigintza-esparruko arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan –horiek osatzen dituzten grafikoak barne– ezarritakoari jarraituko zaio.

3. Behar bezain zehatz identifikatuko da kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua, besteak beste honako irizpide hauen arabera:

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante e independiente a los usos característicos o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los anteriores -instalaciones de servicio o trasteros- no constituyan con los locales ocupados por aquellos una unidad registral indivisible.

B. Por el contrario, no computarán como parte de la citada edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m.de altura.

— Los espacios y elementos situados bajocubierta que se destinen bien a los usos característicos o admisibles de la parcela, siempre que sean continuidad física y jurídica de los de esa misma naturaleza situados en la planta inmediatamente inferior, bien a usos auxiliares –instalaciones de servicios o trasteros– de los característicos o admisibles en la edificación, constituyendo en ambos casos una unidad registral indivisible.

— Los patios y conductos de instalaciones de  $\phi > 1,50$  m.

— Los porches en planta baja.

— Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

C. En todo caso, también con carácter general, en la determinación de la citada edificabilidad se diferenciará las previstas sobre y bajo la rasante de la parcela.

D. Los criterios expuestos en los apartados anteriores se han de considerar complementados con los establecidos, a su vez, en el artículo «5.3» de este mismo Documento, fijados con el exclusivo fin de, mediante la formulación de las Ordenanzas a las que se hace referencia en el mismo, posibilitar e incentivar el acceso de las personas que cuenten tanto con minusvalías físicas como de avanzada edad a las viviendas que constituyen su domicilio habitual y estén ubicadas en edificaciones carentes de instalaciones adecuadas con ese fin (fundamentalmente ascensores).

Los criterios establecidos en ese artículo «5.3» serán de aplicación en tanto en cuanto se mantenga la edificación preexistente y consolidada, pero no así en el supuesto de sustitución de la misma, o de realización de actuaciones equiparables a dicha sustitución. Siempre que se estime conveniente, esos criterios serán objeto del correspondiente desarrollo en las indicadas Ordenanzas.

*Artículo 54. Criterios para la determinación del número de plantas de la edificación.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de su tratamiento a los efectos de la determinación de la edificabilidad y de su destino a unos y otros usos, se consideran como plantas sobre rasante el entresuelo y las plantas baja y altas de la edificación, y como plantas bajo rasante los sótanos.

Por su parte, en atención a sus características y condicionantes, los semisótanos podrán ser considerados bien como plantas sobre rasante bien como plantas bajo rasante. Se estará a ese respecto a lo establecido en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo.

2. A los efectos de la definición del número de plantas de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso bien en la correspondiente Norma Particular del Ámbito Urbanístico de este Plan General en el que esté situada la misma, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo, incluidos los gráficos que, en su caso, formen parte de aquella y de éste.

3. Se identificará con la debida precisión el número de plantas autorizado en cada caso, de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A. Proiektatutako hirigintza-garapen berriak direnean, lehendik dauden hiri-errealitateak eraberritzeko eta ordeztzeko jardunei lotutakoak barne, adierazitako solairu kopurua izendatuki eta zehatz-mehatz identifikatuko da sestra gainekoa eta sestrapekoa bereiz adieraziko dituzten zenbakizko parametroen bitartez.

B. Gaur egun finkatuta dauden hirigintza-garapenak direnean, aurreikuspena nahiz zenbakizko parametro horien bitartez nahiz zeharka zehaztu ahal izango da, hots, gaur egun dauden eraikuntzak beren solairu kopuruarekin finkatuz.

C. Horrez gain, fatxadaren atzeraemandako atikoko solairu bat gauzatzea baimentzen bada, solairu hori izendatuki eta bereiz identifikatuko da.

D. Bestalde, estalkipeko solairua eraikuntzaren gainerako solairuetan kokatutako erabileretatik juridikoki bereizita dauden eta horiekin loturarik ez duten erabileretara zuzentzen denean baizik ez da solairu gehigarri eta bereizitza joko eraikuntzaren solairu kopurua arautzean.

E. Aurreikuspen hori sistematizatzeko eta azaltzeko irizpide orokorrak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek zehaztuko dituzte.

Ordenantza horiek sustatzen ez diren artean, aurreko «A» idatz zatian aipatutako garapenen solairu kopurua erromatar zifren bidez identifikatuko da: Baimendutako sestra gaineko solairu kopurua eta sestrapeko solairu kopurua, ordena horretan, barra batek bereizten dituela identifikatuko dira.

Testuinguru horretan bertan, ordenantza horiek onartzen ez diren artean, atikoko solairua eraikitzea aurreikusten denean (a) letrarekin identifikatuko da. Era berean, estalkipeko solairuari aurreko «D» idatz zatian aipatutako tratamendu bereizia eta loturarik gabekoa ematen zaionean, (bc) letrekin identifikatuko da.

#### 55. artikulua. Eraikuntza-altuera neurtzeko irizpideak.

1. Oro har, eraikuntza-altuera neurtzeko, fatxadagainazalaren erdiko puntua hartuko da beheko erreferentzia gisa, lur-eremu urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxadagainazalaren punturik garaienaren maila, edo horren eta estalkiplanoaren arteko elkargunearena, goiko erreferentzia gisa —eraikuntzak teilatu-hegalik ez badu—, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatua berariaz beste irizpideren bat xedatzen ez bada.

2. Proiektatutako hirigintza-garapen berriak direnean, lehendik dauden hiri-errealitateak eraberritzeko eta ordeztzeko jardunei lotutakoak barne, adierazitako eraikuntza-altuera zein horren goiko eta beheko erreferentzia-mailak, sestra gaineko lehen solairua ezartzeko kota barne, grafikoki ezarriko ditu hiri-plangintzak —hala badagokio xehetasun-azterlana barne— koodenatu digitalizatu egokien bitartez.

Aurreikuspen horiek antolamendu xehatuaren berezko maila izango dute.

3. Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek aurreko idatz zatietan azaldutakoak garatzeko egokitzat jotzen dituzten esku hartzeko irizpideak zehaztuko dituzte.

#### 56. artikulua. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Oro har, eta hirigintza-esparruetako arau partikularretan zein plangintza xehatua behar bezala justifikatuta birdoitzeko aukeraren kalterik gabe, udalerriko hiri-eremuko lursailetan sotoko hiru (3) solairu eraikitzea baimentzen da.

A. Tratándose de los nuevos desarrollos urbanísticos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, el citado número de plantas será identificado de forma expresa y precisa mediante parámetros numéricos referidos de forma diferenciada al sobre y al bajo rasante.

B. Tratándose de desarrollos urbanísticos existentes y consolidados, dicha previsión podrá ser determinada bien mediante los citados parámetros numéricos, bien de forma indirecta mediante la consolidación de las edificaciones existentes con su número de plantas.

C. En el supuesto de que se autorice adicionalmente la ejecución de una planta de ático retranqueado en fachada, la misma será identificada de forma expresa y diferenciada.

D. Por su parte, la planta bajocubierta únicamente será considerada como planta adicional y diferenciada en la regulación del número de plantas de la edificación en los casos en los que se destine a usos diferenciados e independientes, jurídicamente, de los ubicados en el resto de las plantas de la edificación.

E. Los criterios generales de sistematización y exposición de dicha previsión serán determinados por las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento.

En tanto se promuevan esas Ordenanzas, el número de plantas de los desarrollos mencionados en el anterior apartado «A» será identificado con números romanos, indicándose el número de plantas sobre rasante y el número de plantas bajo rasante autorizados, por este orden, separados por una barra.

En ese mismo contexto, en tanto se aprueben dichas Ordenanzas, siempre que se prevea su construcción, la citada planta de ático será identificada con la letra (a). A su vez, siempre que la planta bajocubierta tenga el tratamiento diferenciado e independiente mencionado en el anterior apartado «D», será identificada con las letras (bc).

#### Artículo 55. Criterios para la medición de la altura de edificación.

1. Con carácter general, la altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior —si la construcción carece de aleros— el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo que en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado se disponga de forma específica otro criterio.

2. Tratándose de los nuevos desarrollos proyectados, incluidos los asociados a actuaciones de reforma y sustitución de realidades urbanas preexistentes, tanto la citada altura de edificación como los referidos niveles de referencia superior e inferior de la misma, incluida la cota de implantación de la primera planta sobre rasante, serán establecidos de forma gráfica por el planeamiento urbanístico, incluido, en su caso, estudio de detalle, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Esas previsiones tendrán el rango propio de la ordenación pormenorizada.

3. Las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento determinarán los criterios de intervención que se estimen adecuados en desarrollo de los expuestos en los apartados anteriores.

#### Artículo 56. Condiciones de edificación de carácter general.

1. Con carácter general, y, sin perjuicio de su justificado reajuste tanto en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos como en el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción de tres (3) plantas de sótano en las parcelas del área urbana del término municipal.

Dena den, eraikuntza edo multzo katalogatuak direnean, sestrapean eraikitzeke aurreikuspena eta baimena horiek behar bezalako baldintzetan mantentzearekin eta begiratzearekin bateragarria dela zehatz-mehatz eta zorrotz justifikatzearen baldintzapean jarriko da. Begiratze horrekin bateragarria denean eta irispide horrekin besterik ez da baimenduko. Kasu horietan baimendutako solairu kopuruaren zehaztapena ere modu berean egongo da baldintzapean.

Baldin eta kasu horietan plangintza xehatua egitea aurreikuspen bada, horri dagokionez bertan xedatutakoari jarraituko zaio.

2. Arau partikularrek edo plangintza xehatuak bestelako baldintzak ezartzeko aukeraren kalterik gabe, bizitegi-eraikuntzaren sestra gaineko lehen solairuaren zoru amaituaren maila 5,00 m-ko altuera maximoan kokatuko da. Distantzia hori lur-eremu urbanizatuaren sestratik neurtuko da.

Horrez gain, udal-ordenantzek aurreikuspen hori birdoitzea planteatu ahal izango dute komenigarritzat eta justifikatutzat jotzen denean.

3. Oro har, goiko solairuen altuera libre minimoa, hirigintza-arau hauetan ezarritako irizpideen arabera finkatua, 2,50 m-koa izango da.

Aurreikuspen hori salbuespen gisa birdoitu ahal izango da Plan Orokor honen arau partikularretan, Plan Orokorra onartu aurretik zeuden eraikuntzei eta horien solairuei dagozkien behar bezala justifikatutako kasuetan.

Horrez gain, dokumentu honen 5. artikuluan adierazten diren eraikitzeke udal-ordenantzek, salbuespen gisa, aipatutakoa baino altuera libre txikiagoak aurreikusi ahal izango dituzte bere xede espezifikoak kontuan hartuta egokitzat jotzen diren etxebizitzaren zatietan.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eraikuntzak ordeztzen direnean, eraikuntzaren guztizko altuera handitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako altuera minimoa izan dezaten. Alabaina, estalkipeko solairuen altuerari dagokionez irizpide hori ez da aplikatzekeoa izango. Ez da aplikatzekeoa izango, halaber, nahiz eraikuntzari nahiz eraikuntza bere baitan hartzen duen multzoari esleitutako katalogazio-mailaren arabera hori bateragarria ez denean.

4. Jabari publiko hidraulikoan edo horren zortasun-zonetan eta polizia-zonan edozein esku-hartze gauzatzeko, ezinbestekoa izango da aldeztu aurretik gai horretan eskumena duen agintaritzaren nahitaezko administrazio-baimena lortzea.

## 2. KAPITULUA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN BIZITEGI ERABILERAKO LURSAILETAN APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO BALDINTZA OROKORRAK («a» lursailak)

1. ATALA. Bizitegi-erabilera lursailetan aplikatzekeoak diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak («a» lursailak)

### 57. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Eraikuntzaren forma bere lerrokaduren arabera zeharka arautzea.

En todo caso, tratándose de edificaciones o conjuntos catalogados, la previsión y autorización de la construcción bajo rasante se entenderá condicionada a la precisa y rigurosa justificación de su compatibilidad con el mantenimiento y la preservación de los mismos en las debidas condiciones. Se entenderá autorizada, exclusivamente, en los supuestos y con el alcance en que resulte compatible con la citada preservación. La determinación del número de plantas autorizado en esos casos se entenderá condicionada de igual manera.

Siempre que en esos supuestos se prevea la elaboración de planeamiento pormenorizado, se estará a ese respecto a lo dispuesto en el mismo.

2. Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento pormenorizado establezcan otro tipo de condiciones, el nivel del suelo acabado de la primera planta alta sobre rasante de la edificación residencial se situará a una altura máxima de 5,00 m medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

Además, las Ordenanzas municipales podrán plantear el reajuste de esa previsión en los casos en los que se considere conveniente y justificado.

3. Con carácter general, la altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

Esa previsión podrá ser reajustada excepcionalmente en las Normas Particulares de este Plan General en supuestos debidamente justificados, referidos a edificaciones y plantas de las mismas existentes con anterioridad a la aprobación de dicho Plan.

Además, las Ordenanzas municipales de edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento podrán prever, con carácter excepcional y en las partes de la vivienda que, en atención a su destino específico, se estimen adecuadas, alturas libres inferiores a la citada.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta. Tampoco será de aplicación en los supuestos en los que en atención al grado de catalogación asignado bien a la edificación bien al conjunto en el que se integre la misma, ello no resultara compatible.

4. Cualquier intervención tanto en el dominio público hidráulico como en sus zonas de servidumbre y de policía se entenderá condicionada a la previa obtención de la correspondiente y preceptiva autorización administrativa de la autoridad competente en la materia.

## CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APPLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE (Parcelas «a»)

SECCION 1.ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas «a»)

### Artículo 57. Condiciones generales.

1. Regulación indirecta de la forma de la edificación en base a las alineaciones de la misma.



Aplikatzekoa izango da eraikuntzako eta urbanizazioko garapen finkatuak dituzten lursailen osatutako zonetan; bertan baimendutako eraikuntzaren parametro formalak zeharka arautzen dira, gaur egun dagoen eraikinaren parametro formaletara jo behar baita.

Eraikuntzak emaitzazko fatxada-gainazalaren eta mehelinen arteko bolumen osoa edo zati bat hartuko du, lursail bakoitzean baimendutako gehieneko eraikuntzaren altuerara arte. Horretatik abiatuta, eta fatxada nagusiaren eta sekundarioaren artean, baimendutako solairu kopuruaren arabera osatutako estalki-gainazalak mugatuko du hori.

Lursailaren aurrealdearen erdiko puntuan neurtuko da altuera lursail bakoitzean, beti egoerarik aurkakoenean. Berriazko arautzeak ezarriko dira hegalei eta atzeraemanguneei dagokienez, eta, baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren barruan, barne-patioak irekitzeari dagokienez.

Lursail horietan eraikuntza alorrean esku hartzeko hiru modalitate bidera daitezke:

— Oinarrizko kontserbazio-maila duten eraikin katalogatuetan kontserbatzeko esku-hartzeak egitea; ezin izango dira eraitsi, ezta haien bolumetrian eta kanpoaldeko tratamenduan aldatu ere.

— Egungo eraikinak berritzeko eta birgaitzeko esku-hartzeak; esku-hartze horietan berritzen diren elementuek ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte —jasotzeko barne, egungo eraikina baimendutako eraikuntza-altuera maximoa iristen ez denean—.

— Eraikinak ordeztzeko esku-hartzeak; horietarako dagozkie eraikuntza-lerroak definitzen dira. Esku-hartze horiek osotasunean garatuko dira ezarritako eraikuntza-baldintzen arabera.

2. Izendatuki eta zuzenean definitutako lerrokaduretan, hirigintza-eraikigarritasunean eta lursailen ordenantzetan oinarrituta arautzea.

Batez ere garapen berriko lursailen aplikatuko da.

Horri dagokionez —lerroakadurak, hirigintza-eraikigarritasuna, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua, etab.—, hirigintza-esparruetako arau partikularrek eta Plan Orokor honetako planoek ezarritakoari jarraituko zaio, baita, hala badagokio, Plan Orokorra garatzeko formulatuko den plangintza xehatua ezarritakoari ere.

3. Eraikuntzaren berme-sestrei eta —mailei buruzko baldintzak, bizitegi-erabilerako lursailen orokorrean aplikatutakoak direnak.

Urbanizatuta dauden esparruetan eraikuntzen berme-mailak eta —sestrak finkatu egiten dira; berrurbanizatzeko esku-hartzetan, aldiz, birdoikuntzak sartu ahal izango dira, betiere urbanizazio-obren proiektuetarako orokorrean ezarritako egokitzeko aukeren barruan.

Urbanizazio berriko esparru edo elementuetan, antolamendu xehatuak zehaztuko duen plangintzak eta urbanizazio-proiektuek definituko dute maila eta sestren behin betiko konfiguratzea, dagozkien koordinatu digitalak erabiliz.

Dena den, horri dagokionez dokumentu honen «21.» artikuluan adierazitakoari jarraituko zaio.

4. Lehenetsunez bizitegi-erabileretara zuzendutako eraikuntzetan kokatutako lokaletan sabaiondoak edo solairuarteak gaitzea.

A. Sabaiondoak edo solairuarteak gaitzeko baimena emango da honako baldintza guztiak betetzen dituzten lokalentan:

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados, en las que los parámetros formales de la edificación autorizada se regulan indirectamente mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre la superficie de fachadas y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al número de plantas autorizado.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro de la edificabilidad urbanística autorizada.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

— Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación básica, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.

— Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados —incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada— deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

— Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2. Regulación en base a alineaciones, edificabilidad urbanística y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto —alineaciones, edificabilidad urbanística, altura y número de plantas de edificación, etc.—, a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos y en los planos incluidos en este Plan, así como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado que se formule en desarrollo del mismo.

3. Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

En los ámbitos ya urbanizados se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En los ámbitos o elementos de nueva urbanización, el planeamiento que determine la ordenación pormenorizada y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, mediante la utilización de las correspondientes coordenadas digitalizadas.

En todo caso, se estará a ese respecto a lo indicado en el anterior artículo «21» de este mismo Documento.

4. Habilitación de altillos o entreplantas en locales ubicados en edificaciones destinadas a usos preferentemente residenciales.

A. Se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales que cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

— Hiri-plangintzak baimendutako merkataritza-erabilere-tara, ekipamendu-erabileretara edo antzeko izaerako beste erabilera batzuetara zuzenduta egon behar dute eta, inola ere, etxebizitzara edo erabilera osagarrietara (garajea, trastelekua).

— Adierazitako eraikuntzetako honako solairuetarikoren batean kokatuta egon behar dute: Behe-solairuetan eta, hala badagokio, behegainetan eta erdisotoko solairuetan, baldin eta haiek zein haiek arestian adierazitako erabileretara zuzentzen badira.

B. Adierazitako eraikuntzaren solairuetan gaitzeko honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Oro har, 5,00 metroko altuera edo handiagoa duten lokalatan besterik ezin izango dira eraiki eta/edo gaitu. Sabaiondoaren eta bere azpiko emaitzazko lokalaren altuera libre minimoak 2,40 m-koa izan behar du. Ezin izango dira inola ere etxebizitza gisa erabili, ezta sabaiondoa jendearentzat irekitzea dakarten bestelako erabileretarako ere.

— Baldin eta komenigarria dela eta behar den bezala justifikatuta dagoela irizten bazaio, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak aurreko paragrafoan adierazitako baldintzak berregokitu ahal izango ditu.

— Era berean, komenigarria dela eta behar den bezala justifikatuta dagoela irizten zaion heinean, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzek baldintza horiek osatu eta/edo berregokitu ahal izango dituzte.

Ordenantza horiek, aldi berean, sabaiondoak edo solairuak ezartzeko gainerako baldintzak arautuko dituzte, sabaiondo horien oinplanoko okupazio edo azalera maximoarekin zerikusia dutenak barne. Azalera horrek ezin izango du, inola ere, dagokion solairuaren azalaren %50 gainditu.

\* Horiertarako sarbidea bere baitan hartzen dituen lokalaren barnealdetik egin beharko da, eta inola ere eraikuntzaren elementu komunetatik.

C. Baldin eta eraikuntzan baimendutako solairu kopuru maximoa aldatu gabe behe-solairua bi solairutan bana badaitete (behe-solairua eta honen gaineko goiko solairua) eta hori eginda Plan Orokor honen eta berau garatzeko onartuko diren udal-ordenantzen emaitzazko arau guztiak betetzen badira, behe-solairuaren gaineko emaitzazko solairua behekotik banandu ahal izango da eta hortik aurrera lehen solairutzat hartuko da ondorio guztietarako.

58. artikulua. «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan» aplikatzeakoak diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

#### 1. Lursailen zatiketa.

Lursail zatiketa nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

#### 2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Lursail bakoitzaren hirigintza-eraikigarritasuna nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Dena den, eraikigarritasun hori arautzearen ondorioetarako, lursail bakoitzerako aurreikusitako eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak, nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoak, hartuko dira erreferentzia gisa, lursailen gaur egun dagoen ondare eraikia eta biltzen dituen ingurumen-balioak begiratzeko eta hirigune historikoaren gizarte-bizitasuna sustatzeko helburuak aintzat hartuta.

— Han de estar destinados a usos comerciales, equipamentales u otros de naturaleza similar, autorizados por el planeamiento urbanístico, y en ningún caso a vivienda o usos auxiliares (garaje, trastero).

— Han de estar ubicados en alguna de las siguientes plantas de las citadas edificaciones residenciales: Plantas bajas, así como, en su caso, entresuelos y plantas de semisótano, siempre que tanto aquellas como éstas se destinan a los usos antes mencionados.

B. Su habilitación en las indicadas plantas de edificación ha de adecuarse a las condiciones siguientes:

— Con carácter general, su construcción y/o habilitación requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 5,00 m. La altura libre mínima del altillo y del local resultante debajo del mismo ha de ser de 2,40 m. En ningún caso podrán ser utilizados como vivienda, ni para otros usos que impliquen la apertura al público del altillo.

— Siempre que se estime conveniente y debidamente justificado, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

— De igual manera, en la medida en que se estime conveniente y debidamente justificado, las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo del Plan General podrán completar y/o reajustar las indicadas condiciones.

A su vez, dichas Ordenanzas regularán las restantes condiciones de implantación de los altillos o entreplantas, incluidas las relacionadas con la ocupación o extensión máxima en planta de esos altillos, sin que la misma pueda exceder en ningún caso de del 50% de la superficie de la planta correspondiente.

\* El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren, y en ningún caso desde elementos comunes de la edificación.

C. Siempre que sin modificar el número máximo de plantas autorizado en la edificación sea posible dividir la planta baja en dos plantas (baja y planta alta por encima de ésta) dando cumplimiento a toda la regulación que resulta de este Plan General y de las Ordenanzas Municipales que, en su desarrollo, se aprueben, la planta resultante por encima de la baja podrá ser segregada de la anterior y pasará a ser considerada planta primera a todos los efectos.

Artículo 58. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.10. Residencial de centro histórico».

#### 1. Parcelación.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

#### 2. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística de cada parcela será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

En todo caso, a los efectos de la regulación de dicha edificabilidad se tomarán como referencia los parámetros reguladores de la forma de la edificación prevista para cada parcela, establecidos bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, en atención a los objetivos de preservación del patrimonio edificado existente y de los valores ambientales a preservar, así como de incentivación de la vitalidad social del Centro Histórico.

## 3. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

## A. Lerrokadurak.

Lursail bakoitzeko eraikuntzaren lerrokadurak nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoak izango dira.

## B. Eraikuntzaren altuera eta solairu kopuru maximoak.

Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzen altuera eta solairu kopurua, kasu bakoitzean, nahiz Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Eraikuntzaren solairu kopuru maximoa sestra gaineko bost (5) solairukoa eta sestrapeko hiru (3) solairukoa izango da, Plan Orokor honen arau partikularrean planteatutako kasuetan kopuru hori gainditzen duten eraikuntzak finkatzeko aukeraren eta dokumentu honen hirugarren xedapen iragankorrean ezarritakoaren kalterik gabe.

Estalkipea prestatu edo egokitzeari dagokionez, kasu bakoitzean baimendutako ingurutzailen maximoaren baldintzen ondorio denari jarraituko zaio (eraikuntzaren altuera eta estalkialdapa, besteak beste). Era berean, erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzeari dagokionez, dokumentu honen «61.8». artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

Halaber, sestrapeko solairuak eraikitzeak aukera behin betiko eta zehatz-mehatz zehazteari, solairu horien kopuruari eta horiek baimentzeko baldintzei —horietarako sarbideekin zerikusia dutenak barne— dagokienez, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio, baldin eta plangintza hori formulatzea aurreikusten bada.

## 4. Beste baldintza batzuk.

Teilatu-hegalak, hegalak eta atzeraemanguneak, estalkiak eta eraikuntzako beste zenbait alderdi eta elementu eraikitzea eta, hala badagokio, finkatzea arautzen duten irizpideei dagokienez, nahiz Plan Orokor honen arau partikularrean, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan adierazten diren eraikitzeak udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

Era berean, adierazitako plangintza xehatuak edo udal-ordenantzek zehaztuko dituzte energia alorreko instalazioak (eguzki-plakak eta abar) baimentzea edo ez erabakitzean jarduteko irizpideak.

*59. artikulua. «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailen» aplikatzekoak diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.*

## 1. Lursailen zatiketa.

## A. Eraikuntza berriak.

Lursail zatiketa Plan Orokor honen arau partikularrean zein berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

## B. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak.

Plan Orokor honen arau partikularrean edo berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, finkatu egiten da kasu bakoitzean eraikuntza horiei lotzen zaien egungo lursail zatiketa. Ildo horretan, eraikuntza hori ordeztzeko esku-hartzeek nahitaez izango dute eragina lursail horretan dagoen eraikuntza guztian, lursailak bere baitan formal eta/edo fisikoki loturarik ez duten hainbat eraikuntza finkatu hartzen dituzten izan ezik.

## 3. Condiciones generales reguladoras de la forma de la edificación.

## A. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación de cada parcela serán las establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

## B. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

Sin perjuicio de la consolidación, en los supuestos planteados en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, de edificaciones que lo superen, y de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de este Documento, el número de plantas de edificación máximo será de cinco (5) plantas sobre rasante y tres (3) bajo rasante.

En lo referente a la habilitación del bajocubierta se estará a lo que resulte de las condiciones de envolvente máxima autorizadas (altura de la edificación y pendiente de cubierta, entre otros extremos) en cada caso. A su vez, en cuanto a su destino a unos u otros usos, se estará a lo establecido en el artículo «61.8» de este mismo Documento.

A su vez, en cuanto a la definitiva y precisa determinación de la posibilidad o no de construcción de plantas bajo rasante, al número de estas plantas y a las condiciones de autorización de las mismas, incluidas las relacionadas con los accesos a ellas, se estará a lo establecido en el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo de este Plan General, siempre que se prevea su formulación.

## 4. Otras condiciones.

Los criterios reguladores de la construcción, y, en su caso, consolidación, de aleros, vuelos y retranqueos, cubiertas y otros extremos y elementos constructivos, se estará a lo establecido bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, bien en las Ordenanzas municipales de edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento.

De igual manera el referido planeamiento pormenorizado o las también citadas Ordenanzas municipales determinarán los criterios de actuación en materia de autorización o no de instalaciones en materia de energía (placas solares, etc.).

*Artículo 59. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.20 Residencial de edificación abierta».*

## 1. Parcelación.

## A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

## B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a dichas edificaciones. En ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela, salvo que ésta acoja a varias edificaciones consolidadas formal y/o físicamente independientes.

## 2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

## A. Eraikuntza berriak.

Hirigintza-eraikigarritasuna nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

## B. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak.

Plan Orokor honen arau partikularretan edo berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, eraikuntza horiek beren eraikigarritasunarekin finkatzen dira, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintzako legeriarekin bat bazetozen. Horrexegatik, hain zuzen, eraikigarritasun finkatua kasu bakoitzean eta orokorrean eraikuntza horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoenarekin bat datorrela ulertuko da.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 22. artikuluan azaldutako baldintzetan.

## 3. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

## A. Lerrokadurak.

Eraikuntzaren lerrokadurak, fatxada guztietan eta, hala badagokio, zorupean, nahiz Plan Orokor honetan («5. Planoak» dokumentuko «III.1. Zonifikazio xehatua» planoak; hirigintza-esparruetako arau partikularretan sartutako grafikoak), nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan islatutakoak izango dira.

## B. Eraikuntzaren altuera eta solairu kopuru maximoak.

Lursail bakoitzean baimendutako eraikuntzen altuera eta solairu kopurua, kasu bakoitzean, nahiz Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

## 4. Beste baldintza batzuk.

## A. Teilatu-hegalak.

Teilatu-hegala gehienez ere 1,20 m irtengo da fatxada-gainazaletik. Hegalak dauden fatxada-tarteetan, teilatu-hegala 50 cm irten ahal izango da horietatik.

Zehaztaper horiek dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

## B. Hegalak eta atzeraemanguneak.

Hegalak itxiak –begiratoiak, galeriak eta antzekoak– eta irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke. Fatxada-gainazalarekiko sakonera ez da 100 cm baino handiagoa izango.

Eraikinaren fatxada bakoitzean, hegal itxiek aurrealdearen luzeraren %50 hartu ahal izango dute gehienez, solairu kopuruarekin biderkatuta. Guztiak solairu batean edo batzuetan metatu ahal izango dira.

Hegal itxiek zein irekiek guztira eraikinaren fatxada bakoitzaren %60 okupatuko dute gehienez. 5,00 m baino gutxiagoko luzera duten fatxada-aldeetan, gehienez ere 3,00 metroko aldean hegalak antolatzea baimenduko da.

Aurrean duten espazio publikoaren edo lur-eremu urbanizatuaren sestraren gainean 2,80 metrotik gorako altueran besterik ez dira baimenduko hegalak.

Hegal bateko edozein puntutatik finka mugakidera bitarteko gutxieneko tarte 2,00 metrokoa izango da.

## 2. Edificabilidad urbanística.

## A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

## B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad, siempre que aquellas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en su momento. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 22 de este mismo Documento.

## 3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

## A. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán las reflejadas bien en este Plan General (plano «III.1 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos»; gráficos incluidos en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos), bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

## B. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

La altura y el número de plantas de las edificaciones autorizadas en cada parcela será, en cada caso, la establecida bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

## 4. Otras condiciones.

## A. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de estos.

Esas determinaciones podrán ser objeto de reconsideración en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

## B. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60% de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m, se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2,80 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Alabaina, aurreko parametroetara egokitzen ez diren gaur egungo hegalak finkatu egiten dira, baldin eta eraiki ziren unean indarrean zeuden hirigintza-irizpideen arabera gauzatu baziren.

Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira, eta hondoak ez du aurrealdearen bikoitza gaintutiko. Gutxieneko aurrealdea 1,50 metrokoa izango da.

Aurreko aurreikuspenak behar bezala eta justifikatuta birdoitu ahal izango dira nahiz dagozkien arau partikularretan, nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

#### C. Estalkiak.

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte. Estalkiaren faldoiatarako gehienez ere %36ko malda baimentzen da.

Baimendutako estalki-profiletik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: Tximiniak; aireztatze edo hozteko hodiak; sabai-leihoak; estalki-gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 m baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak; gehienez 2,00 metroko aurrealdea duten eta eraikinaren gailurra baino baxuagoak diren txapitulak —horien artean gutxienez 2,40 metroko tartea egongo da eta aldameneko finketatik gutxienez 1,20 m alduko dira—; irrati eta telebistarako antenak, eguzki-plakak eta estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak.

Zehaztapen horiek adierazitako udal-ordenantzetan garatu eta berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

#### D. Patioak.

Honako baldintzetan baimentzen dira:

— Logelak eta sukaldeak aireztatze, barne-patioaren edo lursaileko patioaren dimentsioak behar adinakoa izan beharko du, bere barruan altueraren seirenen berdina den diametroko zirkulu bat egin ahal izango da, eta gutxienez 3 metroko diametroa izan beharko du. Solairuetako edozein puntutan estutu egiten bada, gutxienez 2 metroko diametroa mantendu beharko da.

— Esekitori gisa edo eskailerak aireztatze erabiliko diren patioen kasuan, adierazitako dimentsio minimoak altueraren zortziren batera eta bi metroko diametroa murriztu ahal izango dira.

Zehaztapen horiek adierazitako eraikitze udal-ordenantzetan birdoitu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

E. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

Oro har, ez da inolako eraikuntzarik baimentzen espazio horietan.

Salbuespen gisa, eraikuntza nagusien erabilera osagarrietara zuzendutako eraikuntzak edo instalazioak baimendu ahal izango dira.

*60. artikulua. «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailetan» aplikatzeak diren eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.*

#### 1. Lursailen zatiketa.

##### A. Eraikuntza berriak.

Lursail zatiketa Plan Orokor honen arau partikularretan zein berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes que no se adecuen a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios urbanísticos vigentes en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

#### C. Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta, cuando existan, será del 36%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; buhardas de frente máximo de 2,00 m, separadas al menos 2,40 m entre sí y situadas al menos a una distancia de 1,20 m de las fincas contiguas, y de altura inferior a la cumbre del edificio; antenas de radio y televisión, placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Estas determinaciones podrán ser objeto de desarrollo y (re)consideración mediante las referidas Ordenanzas municipales, que quedan expresamente habilitadas para ello.

#### D. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

— Para ventilación de dormitorios y cocinas, la dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

— En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un octavo de la altura y dos metros de diámetro.

Esas determinaciones podrán ser reajustadas por las Ordenanzas municipales de edificación, que quedan expresamente habilitadas para ello.

#### E. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

Excepcionalmente podrán autorizarse construcciones o instalaciones destinadas a usos auxiliares de la o las edificaciones principales.

*Artículo 60. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.30. Residencial de bajo desarrollo».*

#### 1. Parcelación.

##### A. Nuevas edificaciones.

La parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, como en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak.

Plan Orokor honen arau partikularretan edo berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, finkatu egiten da kasu bakoitzean eraikuntza horiei lotzen zaien egungo lursail zatiketa. Ildo horretan, eraikuntza hori ordezteko esku-hartzeek nahitaez izango dute eragina lursail horretan dagoen eraikuntza guztian, lursailak bere baitan formal eta/edo fisikoki loturarik ez duten hainbat eraikuntza finkatu hartzen dituenan izan ezik.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Eraikuntza berriak.

Hirigintza-eraikigarritasuna nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

B. Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak.

Plan Orokor honen arau partikularretan edo berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako birdoikuntzen kalterik gabe, eraikuntza horiek beren eraikigarritasunarekin finkatzen dira, baldin eta eraiki ziren unean indarrean zegoen hirigintzako legeriarekin bat bazetozen. Horrexegatik, hain zuzen, eraikigarritasun finkatua kasu bakoitzean eta orokorrean eraikuntza horiek gauzatu ziren unean aurreikusita eta baimenduta zegoenarekin bat datorrela ulertuko da.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasun hori Plan Orokor honek sestrapean baimentzen duenak osatuko duela ulertuko da, dokumentu honen 22. artikuluan azaldutako baldintzetan.

3. Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

A. Eraikuntzaren tipologia arautzeko baldintza orokorrak.

— Eraikuntzak nahiz blokeko tipologiakoak —gehienez ere sei etxebizitza-unitaterekin— nahiz tipologia bakartukoak edo elkarri atxikitakoak izango dira —kasu honetan etxebizitza kopurua handiagoa izan daiteke—, eta espazio eraiki gabe erantsiak izango dituzte kasu orotan.

— Gaur egun dauden eta aurreko baldintzak betetzen ez dituzten tipologia horri atxikitako eraikuntzak beren ezaugarri eta baldintzekin finkatuztat hartuko dira, dagozkien arau partikularretan edo horiek garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan azaldutako salbuespenekin.

B. Lerrokadurak eta atzeraemanguneak.

Oro har, eraikuntza berrien lursailaren mugarekiko atzera-erapena, sestra gainean zein sestrapean, 3,00 metrokoa izango da.

Baldintza hori betetzen ez duten egungo eraikuntzak finkatu egiten dira. Eraikuntza horiek ordeztuz gero, baldin eta lursailaren baldintzek horretarako aukera ematen badute, eraikuntza berria atzeraper horretara egokituko da.

C. Eraikuntzaren altuera eta solairu kopuru maximoak.

Plan Orokor honen arau partikularretan planteatzen diren salbuespenen kalterik gabe, eraikuntza berrien solairu kopuru maximoa, oro har, sestra gaineko 3 solairukoa eta sestrapeko hiru 3 solairukoa izango da.

Parametro horiek gainditzen dituzten egungo eraikuntzak finkatu egiten dira.

Baimendutako eraikuntzen altuera eraikuntza bakoitzerako definituko da, nahiz dagokion arau partikularrean, nahiz plangintza xehatuan.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a dichas edificaciones. En ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela, salvo que ésta acoja a varias edificaciones consolidadas formal y/o físicamente independientes

2. Edificabilidad urbanística.

A. Nuevas edificaciones.

La edificabilidad urbanística será la establecida bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo.

B. Edificaciones preexistentes y consolidadas.

Sin perjuicio de los reajustes establecidos, en su caso, en las Normas Particulares de este Plan General o en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, se consolidan dichas edificaciones con su edificabilidad, siempre que aquellas y ésta fuesen acordes con la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción. Precisamente por ello, se entenderá que la edificabilidad consolidada se corresponde en cada caso y con carácter general con la prevista y autorizada en el momento de la ejecución de esas edificaciones.

En todo caso, esa edificabilidad urbanística se entenderá complementada con la autorizada bajo rasante por este Plan General, en las condiciones expuestas en el artículo 22 de este mismo Documento.

3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

A. Condiciones generales reguladoras de la tipología de la edificación.

— Las edificaciones responderán a una tipología bien de bloque, con un máximo de seis unidades de vivienda en ese caso, bien aislada o adosada, con un número de viviendas que en este caso podrá ser superior al antes indicado, que contarán en todo caso con espacios no edificados anejos.

— Las edificaciones existentes adscritas a esta tipología que no cumplan las condiciones anteriores se entenderán consolidadas con sus características y condiciones, con las salvedades expuestas en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B. Alineaciones y retiros.

Con carácter general, el retiro de las nuevas edificaciones, tanto sobre rasante como bajo rasante, respecto del límite de su parcela será de 3,00 metros.

Se consolidan las edificaciones existentes que incumplan esa condición. En caso de sustitución de las mismas, y siempre que las condiciones de la parcela lo permitan, la nueva edificación se ajustará al citado retiro.

C. Altura y número de plantas máximos de la edificación.

Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se planteen en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, el número máximo de plantas de las nuevas edificaciones será, con carácter general, de 3 plantas sobre rasante y 3 bajo rasante.

Se consolidan las edificaciones existentes que superen esos parámetros.

La altura de las edificaciones autorizadas se definirá para cada edificación bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento pormenorizado.

## 4. Beste baldintza batzuk.

## A. Teilatu-hegalak.

Teilatu-hegala gehienez ere 1,20 m irtengo da fatxada-gainazaletik. Hegalak dauden fatxada-tarteetan, teilatu-hegala 50 cm irten ahal izango da horietatik.

Zehaztopen horiek dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

## B. Hegalak eta atzeraemanguneak.

Hegalak itxiak –begiratoiak, galeriak eta antzekoak– eta irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke. Fatxada-gainazalarekiko sakonera ez da 1 m baino handiagoa izango.

Eraikinaren fatxada bakoitzean, hegal itxiek aurrealdearen luzeraren %50 hartu ahal izango dute gehienez, solairu kopuruarekin biderkatuta. Guztiak solairu batean edo batzuetan metatu ahal izango dira.

Hegal itxiek zein irekiek guztira eraikinaren fatxada bakoitzaren %60 okupatuko dute gehienez. 5,00 m baino gutxiagoko luzera duten fatxada-aldeetan, gehienez ere 3,00 metroko aldean hegalak antolatzea baimenduko da.

Hegalek ezarritako atzerapen-baldintzak errespetatuko dituzte.

Alabaina, aurreko parametroetara egokitzen ez diren gaur egungo hegalak finkatu egiten dira, baldin eta eraiki ziren unean indarrean zegoen hirigintzako legerian ezarritako irizpideen arabera gauzatu baziren.

Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira, eta hondoak ez du aurrealdearen bikoitza gaintutuko. Gutxieneko aurrealdea 1,50 metrokoa izango da.

Aurreko aurreikuspenak behar bezala eta justifikatuta bir-doitu ahal izango dira nahiz dagozkien arau partikularretan, nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

## C. Estalkiak.

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte. Estalkiaren faldoietarako gehienez %36ko malda baimentzen da.

Baimendutako estalki-profiletik elementu hauek besterik ezin izango dira irten: Tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; sabai-leihoak; estalki-gainazalarekiko paralelo doazen eta 0,40 m baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak; gehienez 2,00 metroko aurrealdea duten eta eraikinaren gailurra baino baxuagoak diren txapitulak –horien artean gutxienez 2,40 metroko tartea egongo—; irrati eta telebistarako antenak eta estalkiaren gainetik nahitaez goratu behar diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak.

Estalkipean terraza atzeraemanak antolatzea baimentzen da, eraikitzeke udal-ordenantzetan ezartzen diren baldintzetan.

Zehaztopen horiek adierazitako udal-ordenantzetan garatu eta berraztertu ahal izango dira, horretarako izendatuki gaituta daude-eta.

D. Sestra ganean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

Oro har, ez da inolako eraikuntzarik baimentzen espazio horietan.

## 4. Otras condiciones.

## A. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm respecto de estos.

Esas determinaciones podrán ser objeto de reconsideración en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

## B. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares– y abiertos –balcones, terrazas y análogos–. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1 m.

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 50% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 60% de cada fachada de la edificación. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m, se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

Los vuelos respetarán las condiciones de retiro establecidas.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes no ajustados a los parámetros anteriores, siempre que hubiesen sido ejecutados de conformidad con los criterios establecidos en la legalidad urbanística vigente en el momento de su construcción.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo el doble de su frente, estableciéndose un frente mínimo de 1,50 metros.

Las previsiones anteriores podrán ser debida y justificadamente reajustadas bien en las correspondientes Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General, bien en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento, que quedan expresamente habilitadas para ello.

## C. Cubiertas.

Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 36%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; buhardas de frente máximo de 2,00 m, separadas al menos 2,40 m entre sí, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

Se autoriza la disposición de terrazas retranqueadas en la bajo cubierta, en las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas municipales de edificación.

Esas determinaciones podrán ser objeto de desarrollo y (re)consideración mediante las referidas Ordenanzas municipales, que quedan expresamente habilitadas para ello.

D. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esos espacios.

Salbuespen gisa, eraikuntza nagusien erabilera osagarrietara zuzendutako eraikuntzak edo instalazioak baimendu ahal izango dira.

Nahitaezkoa izango da beste finka batzuekiko eta espazio publikoekiko mugetan itxiturak eraikitzea, nahiz arau partikularretan, nahiz plangintza xehatuan, nahiz eraikitzeke eta urbanizatzeko udal-ordenantzetan horri buruz ezartzen diren baldintzetan.

## 2. ATALA. Bizitegi-erabilerako lursailetan aplikatzekoak diren baldintzak («a» lursailak)

*61. artikulua. Bizitegi-erabilerako lursailetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a» lursailak).*

### 1. Irizpide orokorrak.

A. Beren izaera kontuan harturik, bizitegi-erabilerako lursailak etxebizitza-erabilerara zuzenduko dira batik bat.

B. Bestalde, lursail horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikuluko honetako hurrengo idatz zatietan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilera horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.

### 2. Erabilera-erregimen orokorra.

#### A. Bizitegi-erabilerak.

Oro har, sestra gaineko solairuetan ezartzea besterik ez da baimenduko.

Salbuespen gisa, erdisotoko solairuetan ezartzea ere baimenduko da, baldin eta erabilera horiek ezartzeko finkatutako baldintza orokorrak betetzeaz gain (biziegokitasuna, altuera, etab.), eraikuntzaren fatxadaren baten osotasunean etxebizitzak 2,50 m-ko altuera libre minimoa izateko behar adinako sestra gaineko altuera badu, fatxada horrek aurrez aurre duen espazio publikoaren sestraren gainetik kokatua oso-osorik.

Dokumentu honen 56.3. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta Plan Orokorraren honetan izendatutako salbuespenen kalterik gabe (Salbuespen horiek, zehazki, hirigintza-esparruko arau partikularrean azaldutako Euskal Herria Plazako behegaineko solairuei dagozkienak dira), adierazitako solairuetan etxebizitza-erabilera baimendu ahal izateko, oro har eta bertan adierazten diren salbuespenekin, solairu horiek 2,50 m-ko altuera libre izan beharko dute.

Hirigintzako udal-ordenantzek aurrez adierazitako baldintza osagarriak ezarri ahal izango dituzte, are eraikuntza-fatxadaren eta/edo dagozkien lursailen zabalera minimoari dagozkionez ere, aipatutako erabilera baimentzearen ondorioetarako.

#### B. Industria-erabilerak.

Behe-solairuan edo erdisotoan ezartzea besterik ez da baimenduko, sarbide bereziarekin eta I. kategoriakoak.

#### C. Hirugarren sektoreko erabilerak.

— Hotel-erabilera.

\* Eraikuntza zati batean erabilera horretara zuzendutako gero: Eraikuntzaren sestra gaineko solairu guztietan, baldin eta hotel-erabilerari lotutakoaren azpian kokatutako solairu bakar bat ere etxebizitza-erabilerara zuzentzen ez bada.

Sestra gaineko bigarrenaren gainean kokatutako solairuak erabilera horretara edo etxebizitzaz bestelakoetara zuzentzen badira, etxebizitzaren bestelako sarbidea izan beharko dute.

Excepcionalmente podrán autorizarse construcciones o instalaciones destinadas a usos auxiliares de la o las edificaciones principales.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, en las condiciones que se establezcan a ese respecto bien en las Normas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en las Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

## SECCION 2.ª Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial («Parcelas a»)

*Artículo 61. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial («Parcelas a»)*

### 1. Criterios generales.

A. En atención a su propia naturaleza y carácter, las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

B. Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

### 2. Régimen general de uso.

#### A. Usos residenciales.

Con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante.

Excepcionalmente, también se autoriza en plantas de semi-sótano, siempre que, además de cumplir las condiciones generales establecidas para la implantación de esos usos (habitabilidad, altura, etc.), en la totalidad de alguna de sus fachadas de edificación tenga una altura sobre rasante suficiente para que la vivienda pueda contar con una altura libre mínima de 2,50 m, situada toda ella por encima de la rasante del espacio público al que de frente esa fachada.

De conformidad con lo establecido en el artículo 56.3 de este Documento, y sin perjuicio de las salvedades expresamente reguladas en este Plan General (Esas salvedades son, concretamente, las referidas a las plantas de entresuelo de la Plaza Euskal Herria, expuestas en la Norma Particular del Ámbito Urbanístico), la autorización del uso de vivienda en las citadas plantas se condiciona a la disposición, con carácter general y con las excepciones a las que en él se hace referencia, de una altura libre de 2,50 m.

Las Ordenanzas urbanísticas municipales podrán establecer condiciones complementarias a las anteriores, incluso en lo referente al ancho mínimo de las fachadas de edificación y/o parcelas correspondientes, a los efectos de la autorización del citado uso.

#### B. Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en planta baja o semisótano, con acceso independiente, y en su categoría 1.ª

#### C. Usos terciarios.

— Uso hotelero.

\* En el supuesto de destino parcial de la edificación a ese uso: En todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a uso hotelero se destine a uso de vivienda.

Siempre que se destinen a ese uso o a otros diversos de la vivienda las plantas situadas por encima de la segunda sobre rasante, deberán disponer de acceso independiente al de las viviendas.



- \* Eraikuntza osoa eta bere solairu guztiak okupatuz.

— Merkataritza-erabilera.

Oro har, erdisotoan edo behe-solairuan ezartzea baimenduko da, etxebizitzenez bestelako sarbidearekin. Behegainean ezartzea ere baimenduko da, kasu honetan ere etxebizitzenez bestelako sarbidearekin, baldin eta behe-solairua etxebizitzaz bestelako erabileretara zuzentzen bada.

Adierazitako bizitegi-lursailetakotako solairuetan ere baimenduko da honako termino eta baldintzetan:

- \* Baimena, izatekotan ere, sestrapeko lehen solairurako edo sotorako besterik ez da izango.

- \* Halaber, nahitaezkoa izango da indarrean dauden lege-xedapenetan suteetarako segurtasunari, irisgarritasunari eta beste zenbait alderdiri buruz ezarritako baldintza guztiak betezea.

- \* Sotoan ezartzea baimenduko da, baina goiko solairuan edo solairuetan ezarritako izaera bereko beste erabilera batzuekiko lotura bermatzen duten baldintzetan besterik ez.

- \* Horri dagokionez, alde batetik, egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen tratamendua eta, bestetik, planteatutako garapen berrietako emaitzazko eraikuntzena bereiziko da.

Horiek horrela, egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzen kasuan finkatu egingo dira horien sotoko lehen solairuan dauden merkataritza-jarduerak, baldin eta aurretik indarrean zegoen hiri-plangintzaren arabera ezarri baziren, dagozkien legezko baimenak badituzte, udal-lizentziak barne, eta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako segurtasun-baldintzak eta abar betetzen badituzte.

Era berean, bizitegi-garapen berrien kasuan, erabilera horiek adierazitako sotoko solairuan baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikuntzaren eta/edo lursailaren gainerakoan beharrezkoak diren zuzkidurak aurreikustea (aparkalekuak bereziki kontuan hartuko dira). Horren ondorioz, sotoko lehen solairuan erabilera horiek debekatu egingo dira solairu hori aparkaleku-erabilerara edo bestelako xede batzuetara zuzentzen denean.

Areago, debeku hori egun dauden eta finkatzen diren eraikuntzetara ere hedatuko da, baita Plan Orokor berriak finkatutako plangintzan proiektatu eta gauzatu ez diren eta/edo gauzatzen ari diren eraikuntzetara ere, solairu hori aparkaleku-erabilerara edo bestelako xede batzuetara zuzenduta dagoenean.

- \* Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko eraikitzekeo eta urbanizatzeko udal-ordenantzek horri buruz ezartzen dituzten gainerako baldintza guztiak betetzea eskatuko da.

— Bulego-erabilera.

- \* Erdisotoan eta behe-solairuan, etxebizitzenez bestelako sarbidearekin.

- \* Behegainean eta lehen solairuan, etxebizitzenez bestelako sarbidearekin edo sarbide komunarekin.

- \* Goiko solairuetan, nahiz modu autonomoan, nahiz etxebizitzaren erabilera osagarri gisa.

- \* Lursail osoa okupatuz.

— Jolas-erabilerak, soziokulturalak, irakaskuntzakoak eta kiroltakoak.

Merkataritza-erabileraren baldintza beretan.

— Bizitegi-erabilerekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk.

- \* Ocupando la totalidad de la edificación y de las plantas de la misma.

— Uso comercial.

Se autoriza su implantación, con carácter general, semisótano o en planta baja, con acceso independiente al de las viviendas. También se autoriza su implantación en entresuelo, también con acceso independiente al de las viviendas, siempre que la planta baja se destine a usos diversos de la vivienda.

Se autoriza asimismo en las plantas de sótano de las citadas parcelas residenciales en los términos y condiciones siguientes:

- \* La autorización se entenderá limitada, en todo caso, a la primera planta bajo rasante o sótano.

- \* Se exigirá, también en todo caso y con carácter preceptivo, el cumplimiento del conjunto de requisitos de seguridad en caso de incendios, accesibilidad, etc. establecidos en las disposiciones legales vigentes.

- \* Se autorizará su implantación en el sótano, exclusivamente, en condiciones que garanticen su vinculación a otros usos de esa misma naturaleza implantados en la o las plantas superiores.

- \* Se diferenciará el tratamiento a ese respecto de, por un lado, las edificaciones existentes y consolidadas y, por otro, las resultantes en los nuevos desarrollos planteados.

Así, tratándose de edificaciones existentes y consolidadas se procederá a la consolidación de las actividades comerciales existentes en la primera planta de sótano de las mismas, siempre que hubiesen sido implantadas de conformidad con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad, cuenten con las correspondientes autorizaciones legales, incluidas las licencias municipales, y cumplan los requisitos de seguridad, etc. establecidos en las disposiciones legales vigentes.

A su vez, tratándose de los nuevos desarrollos residenciales, la autorización de los citados usos en la referida planta de sótano se condicionará a la previsión de las dotaciones necesarias (con particular atención a los aparcamientos) en el resto de la edificación y/o parcela. Ello implicará la prohibición de esos usos también en la primera planta de sótano en los casos de destino urbanístico de ésta bien a aparcamiento bien a otros fines diversos.

Es más, esa prohibición se extenderá incluso a las edificaciones existentes y consolidadas, así como a las proyectadas en el planeamiento consolidado por el nuevo Plan General y no ejecutadas y/o en proceso de ejecución, en todos aquellos supuestos en los que la citada planta tuviese fijado asimismo un destino urbanístico bien a aparcamiento bien a otros fines diferenciados.

- \* Se exigirá el cumplimiento de las restantes condiciones que, en su caso y a ese respecto, establezcan las Ordenanzas municipales de edificación y urbanización a promover en desarrollo del Plan General.

— Uso de oficina.

- \* En planta semisótano y planta baja con acceso independiente al de las viviendas.

- \* En el entresuelo y en la primera planta, con acceso independiente o común al de las viviendas.

- \* En plantas altas, bien de forma autónoma, bien como uso complementario de la vivienda.

- \* Ocupando la totalidad de la parcela.

— Usos recreativos, socioculturales, docentes y deportivos.

En idénticas condiciones al uso comercial.

— Otros usos terciarios compatibles con los usos residenciales.

Bulego-erabileraren baldintza beretan.

Ostalaritzako erabilera osagarriak gaineratuz gero, behe-solairuan instalatu beharko dira horiek.

D. Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Hotel-erabileren baldintza beretan.

E. Garajea.

Dagozkion arau partikularretan edo plangintza xehatuen bestelako irizpideak ezartzearen kalterik gabe, lehentasunez sestrapeko solairuetan ezartzea baimenduko da. Eraikuntzen behe-solairuan ezartzea ere baimenduko da.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek eraikuntzaren beste solairu batzuetan —estalkia barne— baimentzea aurreikusi ahal izango dute, baldin eta behar bezala justifikatutako arrazoiek —lurraren topografia, etab.— hala aholkatzen badute.

Garapen berriko bizitegi-lursailen barruan gutxienez etxebizitzako garaje-plaza bat egokituko da.

Garaje horiek ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Oro har, lursail eta/edo eraikuntza-bloke bakoitzeko garajeetarako ibilgailu-sarbide bakarra baimenduko da, argi eta garbi justifikatutako zirkunstanzienatik komeni ez denean edo bideraezina denean izan ezik.

Udalak egoera bakoitzean definituko ditu horri buruz bete behar diren baldintzak. Nolanahi ere, ibi berri bat baimentzeko garajeak gutxienez hiru auto hartzeko moduko lekua izan beharko du.

b) Horien zenbatekoa eta horien ondoriozko kalteak ahalik eta gehien murriztearren, eraikuntza jakin bateko garajerako sarbidea beste lursail edo eraikin batean aldeztatik dagoen sarbide batetik bideratu ahal izango da komenigarritzat jotzen denean. Udalak desjabetze-espeditante bati eman diezaiokete hasiera bide-zortasuna gauzatearren, betiere eraginpean dauden alderdien bidezko akordioaren kalterik gabe.

c) Eraikuntza edo lursail jakin bateko garajerako sarbide berria eraikuntza edo lursail mugakideetarako ere egokia dela irizten bazaio, sarbide berri hori eraikitzean, eraikin edo lursail mugakideen aldeko bide-zortasuna formalizatu beharko da.

### 3. Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Sestra gainean kokatutako eraikuntzaren solairuetan edo are beste eraikuntza batzuetan ere garatzen diren bizitegi-erabilera nagusiaren eta gainerako erabilera baimenduen erabilera erantsi eta osagarrietara zuzenduko dira lehentasunez —garajeak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzu-instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk—.

Halaber, hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendukoetara zuzendu ahal izango dira, baldin eta solairu horietan garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen direla justifikatzen bada. Testuinguru horretan, merkataritza-erabilerak baimentzeko ezinbestekoa izango da artikuluko honen «2.C» idatz zatian adierazitako baldintzak betetzea. Horrez gain, dokumentu honen 5. artikuluan adierazitako udal-ordenantzetan horri buruz ezartzen diren baldintzak ere bete beharko dira.

En las mismas condiciones que los usos de oficina.

En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

D. Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E. Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se establezcan criterios diversos, se autoriza su implantación preferentemente en las plantas bajo rasante. También se autoriza su implantación en la planta baja de las edificaciones.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento podrán prever su autorización en otras plantas de la edificación, incluida la cubierta de las mismas, siempre que razones debidamente justificadas —topografía del terreno, etc.— lo justifiquen.

En el interior de las parcelas residenciales de nuevo desarrollo se habilitará como mínimo una plaza de garaje por vivienda.

Además, su implantación se vincula en todos los casos a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso rodado a garajes por parcela y/o bloque edificatorio.

El Ayuntamiento definirá en cada situación las condiciones que deban cumplirse a ese respecto, requiriéndose en cualquier caso a los efectos de autorizar un nuevo vado la necesidad de que el garaje pueda acoger, al menos, tres coches.

b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

### 3. Condiciones de uso de los locales de sótano.

Se destinarán preferentemente a usos anejos y auxiliares - garajes; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen, preferentemente, en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante, o incluso en otras edificaciones.

Podrán asimismo destinarse a usos terciarios y de equipamiento, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para su desarrollo en estas plantas. En ese contexto, la autorización de usos comerciales se entenderá condicionada a la cumplimentación de los requisitos expuestos en el anterior apartado «2.C» de este mismo artículo. Además, se estará igualmente a las condiciones que, en su caso y a ese respecto, se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este Documento.

Garaje-plazen zuzkidura minimoa finkatzen bada eta sotoan edo erdisotoan ezartzea baimentzen bada, espazio horietan beste erabilera batzuk gaitu ahal izateko alde aurretik ezarritako garaje-zuzkidura betetzeko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu beharko da.

#### 4. Erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Sestra gainean kokatutako eraikuntzaren solairuetan edo ar beste eraikuntza batzuetan ere garatzen diren bizitegi-erabilera nagusiaren eta gainerako erabilera baimenduen erabilera erantsi eta osagarrietara zuzenduko dira lehentasunez —garajeak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzu-instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk—.

Halaber, hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendukoetara zuzendu ahal izango dira, baldin eta solairu horietan erabilera horiek garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen direla justifikatzen bada. Baldintza horiek, besteak beste, dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezartzen direnak izango dira.

Salbuespen gisa, Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan ezarritako altuera, argizatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen direnean, etxebizitza-erabilerara zuzendu ahal izango dira.

Dena den, etxebizitza-erabilera baimentzeko aukera hurrengo idatz zatian erabilera hori bizitegi-eraikuntzen behe-solairuetan ezartzeko finkatzen diren baldintzak (baldintza materialak; erregimen juridikoa; lagatzeko betebeharrak; eta abar) betetzeari lotzen zaio. Dena den, erabilera hori gaitzeko ezinbestekoa izango da gutxienez eraikuntzaren fatxada batean 2,50 m-ko altuera libre izatea, eta guztia sestra gainean.

Horri dagokionez, Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden erdisotoetan etxebizitza-erabilera ezartzeak eraginpeko lur-eremuak eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzea dakar eta, horrenbestez, dokumentu honen «33». artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

#### 5. Behe-solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Behe-solairuan kokatutako lokalak nagusiki hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileretara zuzenduko dira, baita etxebizitzaren erabilera osagarrietara eta bizitegi-lursailen berezkoak diren gainerako erabileren erabilera osagarrietara ere, hala eraikuntza horretan bertan nola besteren batean kokatuta badaude ere. Bizitegi-erabileretara ere zuzendu ahal izango dira, ondoren azaltzen diren baldintzetan.

Bestalde, lurzoruan karga handia sortzen duten instalazioetako elementu teknikoak lurrean bertan, sotoetan edota erdisotoetan ezarriko dira lehentasunez —biltegiak; igogailuen makineriak; galdara-gelak; eta abar—.

Eraikuntzaren solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta emaitzazko lokalek Plan Orokor honetan zein indarrean dauden lege-xedapenetan ezartzen diren altuera, argizatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen badituzte eta eraikinaren elementu komunetatik (ezkaratza edo eskailera) edo lursailaren barnealdetik badute sarbidea.

Horrez gain, solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena emateko honako bi baldintza hauetako bat bete beharko da:

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

#### 4. Condiciones de uso de los locales de semisótano.

Se destinarán preferentemente a usos anejos y auxiliares -garajes; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares- tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen, preferentemente, en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante, o incluso en otras edificaciones.

Podrán asimismo destinarse a usos terciarios y de equipamiento, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para el desarrollo de dichos usos en estas plantas. Esas condiciones serán, entre otras, las que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento.

Excepcionalmente y siempre que se cumplan las correspondientes condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. establecidas tanto en este Plan General, en el planeamiento promovido en su desarrollo y en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento, podrán destinarse a uso de vivienda.

En todo caso, la posible autorización del uso de vivienda se vincula a la cumplimentación del conjunto de condiciones establecidas en el siguiente apartado para su implantación en las plantas bajas de las edificaciones residenciales (condiciones materiales; régimen jurídico; obligaciones de cesión; etc.). La habilitación de ese uso requerirá, en todo caso y además, la disposición, como mínimo en una de las fachadas de edificación, de una altura libre de 2,50 m toda ella sobre rasante.

Se entenderá a ese respecto que la implantación del uso de vivienda en semisótanos existentes con anterioridad la aprobación de este Plan General conlleva la consideración de los terrenos afectados por la misma como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, con la consiguiente aplicación de los criterios expuestos en el artículo «33» de este Documento.

#### 5. Condiciones de uso de los locales de planta baja.

Los locales situados en planta baja se destinarán predominantemente a usos terciarios y de equipamiento, así como a usos auxiliares de las viviendas y de los restantes usos propios de las parcelas residenciales, tanto estén localizados en esa misma edificación como en otra diversa a la anterior. Podrán también destinarse a usos residenciales, en las condiciones que se exponen a continuación.

A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan —depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.— se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en las citadas plantas de edificación siempre que los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, etc. establecidas tanto en este Plan como en las disposiciones legales vigentes, y que su acceso se produzca desde los elementos comunes del edificio (portal o escalera) o desde el interior de la parcela.

Además, la autorización de la implantación de usos residenciales en esas plantas requerirá la cumplimentación de, alternativamente, alguna de estas dos condiciones:

— Etxebizitzako gelak argizatzen edo aireztatzen dituen edozein baoren leiho-ertza 1,60 m-ko altueran egongo da aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio-mailaren gainean.

— Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean 2,00 m-ko hondo minimoa izango duen terraza edo lorategia egongo da.

Solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko irizpideak behar bezala eta zehatz-mehatz zehaztearen ondorioetarako, udalak gai hori arautzeko udal-ordenantza egin eta izapidetuko du, bai modu bereizi eta autonomoan, bai dokumentu honen 5. artikuluan adierazitako ordenantzen barruan.

Justifikatzen duten zergatikoak arrazoituta eta zehatz-mehatz azaldu ondoren, ordenantza horrek eraikuntza edo kale-tarte jakin batzuetan arestian adierazitako solairuetarako sarbideari zein azal dutako azken bi baldintzei buruzko irizpideak aplikatzeko salbuespena ezarri ahal izango du.

Emaitzako etxebizitzak babespeko etxebizitzaren berezko erregimenari lotu ahal izango zaizkio. Horri dagokionez, horretara zuzendu den eraikuntza-solairuari lotutako lur-eremuaren edo lursailaren zatiaren hirigintza-erregimena, are bere hirigintza-kalifikazioari dagokionez ere, etxebizitza-modalitate horren berezkoa izango da. Adierazitako ordenantzek zehaztuko dituzte gai horri dagokionean esku hartzeko irizpideak.

Halaber, etxebizitza horiek baimentzeko, nahitaezkoa izango da zuzkidura publikoen alorrean osatzeari dagokionez egokitzat jotzen diren baldintzak betetzea, nahiz gai horretan egindako proposamen zehatzen bitartez, nahiz ekonomikoki. Horri dagokionez, arreta berezia eskainiko zaie espazio libreen eta aparkalekuen zuzkidurei. Adierazitako ordenantzek zehaztuko dituzte gai horri dagokionean esku hartzeko irizpideak.

Horri dagokionez, etxebizitza-erabilera ezartzeak eraginpeko lur-eremuak eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzea dakar eta, horrenbestez, dokumentu honen «33». artikuluan azal dutako irizpideak aplikatuko dira.

Lokal horiek baimendutako beste erabilera batzuetara ere zuzendu ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako mugekin eta baldintzetan.

#### 6. Goiko solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehentasunez bizitegi-erabilera eta erabilera horren erabilera osagarrietara zuzenduko dira, lurrean bertan zuzenean jarri behar diren instalazioetako elementu teknikoak izan ezik edo bizitegi-erabilera zuzentzen diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen elementuak izan ezik.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

Lehentasuna duen bizitegi-erabileraren kaltetan izan gabe, goiko solairu horietan aurreko 2. idatz zatian adierazitako beste erabilerak ere baimendu ahal izango dira, Plan orokor honetan bertan kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzetan.

#### 7. Estalkipeko solairuak erabiltzeko baldintzak.

A. Baimendutako eraikuntzen altuera eta solairu kopurua arautzeko parametroen barruan dauden estalkipeko solairuak:

a) Lehentasunez eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko dira, baita etxebizitzaren eta eraikineko gainerako erabileren erabilera osagarri edo erantsietara ere (trastelekuak, etab.).

— El alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda estará situado a una altura de 1,60 m sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.

— Entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, existirá una zona de terraza o jardín, con un fondo mínimo de 2,00 m.

A los efectos de la debida y precisa determinación de los criterios de autorización del uso de vivienda en esas plantas, el Ayuntamiento procederá a la elaboración y tramitación de una ordenanza municipal de regulación de dicha cuestión, bien de forma diferenciada y autónoma, bien integrada en las ordenanzas mencionadas en el artículo 5 de este documento.

Prevía razonada y precisa exposición de los motivos que lo justifiquen, dicha ordenanza podrá excepcionar la aplicación en edificaciones o tramos de calle concretos de los criterios antes expuestos en lo referente tanto al acceso a las citadas plantas como a las dos últimas condiciones expuestas a los efectos de la autorización del uso de vivienda en las mismas.

Las viviendas resultantes podrán vincularse al régimen propio de la vivienda protegida. Se entenderá a este respecto que el régimen urbanístico de la parte del terreno o parcela vinculada a la planta de edificación objeto de ese destino es, incluso en lo referente a su calificación urbanística, el propio de dicha modalidad de vivienda. Las indicadas Ordenanzas determinarán los criterios de intervención en lo referente a dicha cuestión.

Asimismo, la autorización de esas viviendas se condicionará a la cumplimentación de los requisitos que se estimen oportunos en lo referente a la complementación de las mismas en materia de dotaciones públicas, bien mediante propuestas concretas en la materia, bien económicamente. Serán objeto de particular atención a ese respecto las dotaciones de espacios libres y aparcamientos. Las indicadas Ordenanzas determinarán los criterios de intervención en lo referente a dicha cuestión.

Se entenderá a ese respecto que la implantación del uso de vivienda conlleva la consideración de los terrenos afectados por la misma como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, y la consiguiente aplicación de los criterios expuestos en el artículo «33» de este Documento.

Dichos locales podrán destinarse asimismo a otros usos autorizados, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

#### 6. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio del mencionado destino prioritario residencial, podrán asimismo autorizarse en dichas plantas altas los otros usos mencionados en el anterior apartado 2, en las condiciones establecidas en cada caso en este mismo Plan.

#### 7. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

A. Plantas bajocubierta situadas dentro de los parámetros reguladores de la altura y número de plantas de las edificaciones autorizadas:

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, así como a usos auxiliares o anejos (trasteros, etc.) a las viviendas y a los restantes usos del edificio.

Beste eraikuntza batzuetan kokatutako beste erabilera nagusi horien erabilera osagarri edo erantsietara ere zuzendu ahal izango dira.

b) Halaber, emaitzako lokalek hala Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzetan, nola gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziogokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza-erabilera honako baldintza hauetan baimendu ahal izango da:

— Azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzetako erantsitako edo lotutako bizitegi-espazioen gisa. Juridikoki eta, ahal bada, fisikoki etxebizitza horiei loturik egongo dira eta multzo osoak erregistro-finka bakarra osatuko du.

— Loturirik gabeko eta bereizitako etxebizitzetako gisa, juridikoki eta erregistroari dagokionez modu autonomoan konfiguraturata, hala lehendik dauden eta egungo ezaugarri formalekin finkatzen diren eraikuntzetan —estalkipeko solairua barne—, nola eraikuntza berrietan, hurrengo «c» idatz zatian ezarritako salbuespenekin.

Adierazitakoaren arabera, aipatutako argiztatze, aireztatze eta abarri buruzko baldintzeari dagokienez, besteak beste aipatutako udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio eta, horiek sustatu eta onartzen ez diren artean, dokumentu honen bigarren xedapen iragankorrean azaldutakoari.

c) «7.3. Hirigune zentrala» (azpi)esparruan lehendik daudenak ordeztuko eraikitzen diren eraikin berrien estalkipeko solairuetan loturirik gabeko etxebizitzak baimentzeko, nahitaezkoa izango da alde zuzenetik egiaztatzea eta bermatzea dagokien igogailua estalki-planoaren mugen barruan instalatu ahal izango dela. Bestela, etxebizitza-erabilera azpi-azpiko solairuan kokatutako etxebizitzetako erantsitako edo lotutako erabilera gisa besterik ezin izango da baimendu. Juridikoki eta, ahal bada, fisikoki etxebizitza horiei loturik egongo da eta multzo osoak erregistro-finka bakarra osatuko du.

B. Plan Orokor honetan baimendutako solairu kopuruaren gainetik kokatutako estalkipeko solairuen kasuan, horiek erabiltzeko baldintzak dokumentu honen hirugarren xedapen iragankorrean ezarritakoak izango dira.

8. Sestra gainean eraiki ezin diren eremu pribatuak eta karrerapeak erabiltzeko baldintzak.

A. Erabilera publikoaren zortasunik ez duten espazio pribatuak.

Sestra gainean eraiki ezin diren espazioak, bizitegi-erabilerrako lursaileri atxikitakoak, dagokien eraikineko biztanleentzako baratze, lorategi eta atsedeen-eremu gisa erabili ahal izango dira, baita eraikinerako oinezkoentzako sarbideak bideratzeko ere.

Lursailari atxikitako lur-eremuen azalerak aukera ematen duenean eta izendatuki hala baimentzen denean, espazio horiek honako xede hauek ere izan ditzakete: Ibilgailu-sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, lursailak zuzeneko ibilgailu-sarbidea badu bederen; kirol-erabilera pribatuak; eta gas likidotuen gordailuak ezartzea.

B. Erabilera publikoko zortasunpean dauden aire zabaleko espazioak eta karrerapeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertara sartzeko eta bertan egoteko erabiliko dira. Tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezarritakoak izango dira muga bakarra.

Podrán asimismo destinarse a usos auxiliares o anejos de esos otros usos principales ubicados en otras edificaciones.

b) Asimismo, cuando los locales resultantes reúnan las correspondientes condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en este Plan General, en el planeamiento promovido en su desarrollo y en las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento, como en las disposiciones legales vigentes en la materia, se podrá autorizar el uso de vivienda en las siguientes condiciones:

— Como espacios residenciales anejos o vinculados a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculados jurídica e, incluso y si es posible, físicamente, a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

— Como viviendas independientes y diferenciadas, configuradas jurídica y registralmente de forma asimismo autónoma, tanto en edificaciones preexistentes y consolidadas con sus actuales características formales, incluida la planta bajocubierta, como en nuevas edificaciones, con las salvedades establecidas en el siguiente apartado «c».

De acuerdo con lo indicado, en lo referente a las citadas condiciones de iluminación, ventilación, etc., se estará a lo establecido en, entre otras, las citadas Ordenanzas municipales, y, en tanto se promuevan y aprueben las mismas, a lo expuesto en la Disposición Transitoria Segunda de este Documento.

c) La autorización de viviendas independientes en las plantas bajocubierta de las nuevas edificaciones que, en sustitución de las preexistentes, se construyan en el (sub)ámbito «7.3 Casco Central» se condiciona a la previa acreditación y garantía de que el correspondiente ascensor podrá ser instalado dentro de los límites del plano de cubierta. En caso contrario el uso de vivienda únicamente podrá ser autorizado como anejo o vinculado a viviendas situadas en la planta inmediatamente inferior, vinculados jurídica e, incluso y si es posible, físicamente, a dichas viviendas, configurándose con el conjunto una única finca registral.

B. Tratándose de plantas bajocubierta situadas por encima del número de plantas autorizado en este Plan General, las condiciones de uso de las mismas serán las establecidas en la Disposición Transitoria Tercera de este Documento.

8. 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 estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además a: Acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; usos deportivos privados; 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, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

## 9. Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa.

A. Ondoren azaltzen den salbuespenarekin, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuen multzoak osatzen duen Tolosako hiri-eremuaren osotasunean etxebizitzaren tamaina minimoa 40 m<sup>2</sup> (erabilgarri) izango da.

«7.3. Hirigune Zentrala» (azpi)esparruko estalkipeko solairuetan ezar daitezkeen etxebizitza independenteak dira salbuespen hori. Horiek ezartzeko baimena emateko, nahitaezkoa izango da 37 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarri) azalera minimoa, 1,50 m-ko altueratik gora neurtua, eta 2,20 m-ko batez besteko altuera libre izatea.

## B. Etxebizitzen batez besteko tamaina:

a) «7. Hirigune Historikoa» esparruko «7.3. Hirigune Zentrala» azpiesparruan ez da inolako batez besteko tamainarik arautu.

b) Plan Orokor honetan mugatutako «9.1. Euskal Herria Plaza eta ingurunea» azpiesparruan sustatu beharreko Birgaitze Integratuko Plan Bereziak horri dagokionez egokitzat jotzen dituen aurreikuspenak zehaztuko ditu. Izan ere, nahiz ondorengo «d» idatz zatian adierazten den orokorra aplikatzea, nahiz besteren bat finkatzea, nahiz batez besteko tamainarik ez zehaztea erabaki ahal izango du.

c) «32. Urkizuko hirigunea» eta «33. Bedaioko hirigunea» hirigintza-esparruetan, dagozkien arau partikularretan ezarritako aurreikuspenen emaitzazkoa izango da.

d) Tolosako gainerako hiri-eremuan, hiru salbuespenekin, etxebizitzako 70 m<sup>2</sup> erabilgarrikoa izango da gutxi gorabehera.

Salbuespen horietako lehenaren arabera, «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegiko» tipologia xehatuko lursailetan kokatutako eraikuntzen etxebizitza kopurua ez da inoiz seitek gorakoa izango.

Bigarrenaren arabera, dagozkien hirigintza-esparruetako arau partikularretan azaldutako aurreikuspenen ondorioz aipatutako batez besteko tamaina baino handiagoa duten etxebizitzak egiten badira, haien emaitzazkoari jarraituko zaio.

Azkenik, adierazitako batez besteko tamaina nahiz gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango da, arrazoi tipologikoen edo eraikuntzako ondorioz edo justifikatzen duten gizarte-sektoreetara zuzendutako etxebizitzak sustatzeko edo beste bizileku bat emateko helburuei erantzuteko arrazoien ondorioz, udalbatzak hala erabakitzen duenean.

C. Etxebizitzen batez besteko tamaina hori aplikatzeko esparrua, kasu bakoitzean, dagokion esku hartzeko eta/edo eraikitzeko proiektuak eraginpean hartzen duena izango da. Horrela, eraikuntzaren osotasunera edo haren solairu batera edo gehiagotara hedatu ahal izango da, baita solairu bateko zati jakin batzuetara ere.

## 3. ATALA. Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen tratamendu-baldintzak

## 62. artikulua. Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna.

Eraikuntzen fatxadek tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneoa eduki beharko dute, eta lehenasunez ingurunean dauden materialak erabili beharko dira, inguruan hobeto egokitzearren.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek zehaztuko dituzte tratamendu bateratu hori arautzeko baldintzak.

## 9. Tamaño mínimo y (pro)medio de vivienda.

A. Con la salvedad que se expone a continuación, el tamaño mínimo de vivienda en el conjunto del área urbana de Tolosa, conformada por el conjunto de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, será de 40 m<sup>2</sup> (útiles).

Dicha salvedad afecta a las viviendas independientes que pudieran implantarse en las plantas bajo cubierta del (sub)ámbito «7.3 Casco Central». Su autorización se condiciona a la disposición de una superficie mínima de 37 m<sup>2</sup> (útiles), medida a partir de una altura de 1,50 m, y una altura media libre de 2,20 m.

## B. Tamaño (pro)medio de las viviendas:

a) No se regula tamaño medio alguno en el subámbito «7.3 Casco Central» del Ámbito «7. Casco Histórico».

b) El Plan Especial de Rehabilitación Integral a promover en el subámbito «9.1 Plaza Euskal Herria y entorno» delimitado en este Plan General determinará las previsiones que a ese respecto estime adecuadas, pudiendo decidir bien la aplicación del general que se indica en el siguiente apartado «d», bien la fijación de otro diverso, bien la no determinación de tamaño (pro)medio alguno.

c) En los Ámbitos Urbanísticos «32. Casco de Bedai» y «33. Casco de Urkizu» será el resultante de las previsiones establecidas en las Normas Particulares de los mismos.

d) En el resto del área urbana de Tolosa, y con tres salvedades, será de, aproximadamente, 70 m<sup>2</sup> útiles por vivienda.

De acuerdo con la primera de esas salvedades, el número de viviendas de las edificaciones ubicadas en parcelas de tipología pormenorizada «a.30 Residencial de bajo desarrollo» no será en ningún caso superior a seis viviendas.

Conforme a la segunda, siempre que de la previsiones expuestas en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos resulten viviendas de tamaño (pro)medio superior al citado, se estará a lo resultante de las mismas.

Por último, el indicado tamaño (pro)medio podrá ser reajustado, bien al alza bien a la baja, en los supuestos en los que, por razones tipológicas o constructivas, o de promoción de viviendas destinadas a sectores sociales que lo justifiquen, o de respuesta a objetivos de realojo, así lo decida la Corporación.

C. El ámbito de aplicación del citado tamaño (pro)medio de las viviendas será, en cada caso, el afectado por el correspondiente proyecto de intervención y/o edificación. Así, podrá extenderse, bien a la totalidad de la edificación, bien a una o más plantas de la misma, bien, en su caso, a determinadas partes de una misma planta.

## SECCION 3.ª Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos.

## Artículo 62. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.

Las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento determinarán las condiciones reguladoras de dicho tratamiento unitario.

*63. artikulua. Estalkien tratamendua.*

Estalki mantsardadunen konponbideak debekatuta daude; alabaina, estalkiaren faldoien gainean txapitula bakartuak gauzatzea baimentzen da.

Dena den, Plan Orokor honetan ezarritako antolamendu-irizpideekin bat datozen eta planak berak baliozkotu dituen eraikuntzetan dauden estalki mantsardadunak finkatu egiten dira.

*64. artikulua. Mehelineen tratamendua.*

Bere baitan hartzen dituen eraikineko fatxadaren gainerakoaren antzeko akabera edukiko dute ageriko mehelinek.

*65. artikulua. Eraikuntza multzo bateratuen tratamenduen uniformetasuna.*

Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hirigintza-esparruetan aurreikusten diren garapen berriko eraikuntza multzoei fatxada-tratamendu bateratua eman beharko zaie.

Hori dela-eta, udalak irizpide egokiak finkatuko ditu, kasuak kasu, helburu hori lortu ahal izateko. Antolamendu xehatua zehazteko plan berezi bat egitea aurreikusten denean, plan horrek gauzatu eta definituko du zeregin hori.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hirigintza-esparruetan, kasu bakoitzean formulatu beharreko plan partzialak horri buruzko irizpide egokiak definituko ditu.

### 3. KAPITULUA. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN BIZITEGI ERABILERAZ BESTELAKO LURSAILETAN APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

*66. artikulua. Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.*

1. Bizitegi-erabilera ez duten askotariko lursail motak kasuak kasu egokituko dira eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintzetara. Haatik, hirigintza-arau hauetako kalifikazio xehatuari buruzko kapituluan, dagokien hirigintza-esparruko arau partikularretan eta Plan Orokor hau garatzeko formulatzen den plangintzan adierazitako parametro orokorren barruan egokituko dira.

2. Aipatutako arau partikularrek horri buruzko zehaztapen espezifikorik ezartzen ez badute, edota partzialki edo modu osatugabea egiten badute, arau horiek dagokien erabilera globaleko zonako erabilera bereizgarriak hartzen dituzten lursail-tarako ezartzen dituzten baldintza orokorrak subsidiarioki aplikatzekoak izango dira.

3. Kasuak kasu, baimendutako eraikuntzaren lerrokatuak eta eraikuntzaren altuerari eta solairu kopuruari dagozkion baldintzak arautzen dituzten parametroek definituko dute inguratzaile maximoa.

Dena den, emaitzako eraikuntzak aipatutako arau partikularretan kasu bakoitzean definitzen den eraikigarritasunaren muga maximoak errespetatu beharko ditu.

Inguratzaile maximo horren eraikuntza ezin izango da baimendu ezarritako eraikigarritasuna gaingitzea badakar.

*Artículo 63. Tratamiento de las cubiertas.*

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas, autorizándose sin embargo la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

Se consolidan en todo caso las cubiertas amansardadas existentes en edificaciones ajustadas a los criterios de ordenación establecidos en este Plan y convalidadas por el mismo.

*Artículo 64. Tratamiento de los muros medianeros.*

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

*Artículo 65. Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.*

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo previstos en los Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbano y urbanizable deberán ser objeto de un tratamiento de fachadas unitario.

Con ese fin, el Ayuntamiento establecerá en cada caso los criterios correspondientes a los efectos de posibilitar la consecución de dicho objetivo. En los supuestos en los se prevea la elaboración de un plan especial a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada, esa tarea será acometida y definida por dicho plan.

En los Ámbitos Urbanísticos clasificados como suelo urbanizable, el Plan Parcial a formular en cada caso definirá a ese respecto los criterios que considere oportunos.

### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

*Artículo 66. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.*

1. Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el capítulo correspondiente a la calificación pormenorizada de estas Normas Urbanísticas, en las Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este Plan.

2. En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos característicos de la zona de uso global en la que se sitúen.

3. El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y número de plantas de la edificación, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos de la edificabilidad definida en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad establecida.

4. Sestra gainean eraiki ezin diren lursailen zati horietan, honakoak besterik ezin izango dira ezarri: Instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak, itxi gabeak eta material ez-iraunkorrekin eginak.

Elementu horiek ezin izango dira zenbatu lursailaren eraiki-garritasuna zehaztearen ondorioetarako.

Edozein arrazoi dela medio, erabilera publikoko zortasunpekoak diren lursailetan ezin izango da inola ere elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri. Gauza bera gertatzen da indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-debekuen eraginpeko lursailetan.

5. Dagozkien arau partikularretan ezarritako eraikigarritasuneko eta eraikuntzako baldintzak betetzen ez dituzten gaur egungo eraikuntzak ordeztu dituzten eraikuntzek kasu bakoitzean baldintza horiek bete beharko dituzte.

6. Eraikuntzaren lur-eremu urbanizatuko sestrak eta berme-mailak urbanizazioa finkatzen den esparruetan dagoen urbanizazioaren emaitzak izango dira.

Garapen berriko esparruetan, eta egungo urbanizazioa finkatzen ez denekoetan, formulatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan definituko dira eraikuntzaren sestrak eta berme-mailak, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko formulatuko diren plangintza-espedituetan —xehetasun-azterlanak barne— ezarritako erreferentziako mailak abiapuntu hartuta.

Erabilera publikoko zortasunaren mende dauden lursailen zatien sestrak eta urbanizazio-mailak beren baitan hartzen dituzten espazio publikoetara egokituko dira.

7. Baimendutako sotoko solairuen altuera librea 2,50 metrokoa izango da oro har. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz, altuera txikiagoak baimenduko dira, baina altuera ezin izango da inondik ere 2,20 m baino txikiagoa izan.

Bestalde, altuera hori ez da, oro har, 4,50 m baino handiagoa izango. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz (aparkaleku robotizatuak eraikitzea, etab.), altuera hori gainditu ahal izango da.

8. Dagozkien arau partikularretan gorantz zein beherantz ezar daitezkeen zehaztapen espezifikoek kaltetan izan gabe, lehenatasunez industria-erabilera duten jarduera ekonomikoetara zuzendutako lursailetan orokorrean baimentzen den eraikuntza-altuera maximoa 12,00 metrokoa izango da. Altuera horretatik gora, 2,50 metrora arte gehienez, estalkiko elementuak irten daitezke. Ezaugarri teknikoengatik ezinbestekoa denean, instalazio, industria-tresneria eta abarren elementuek ere gainditu ahal izango dute altuera maximo hori. Dena den, elementu horiek —ahal izanez gero, eta hori eragozten duen arrazoirik ez badago— lurraren mailan koka daitezen eskatuko da, eta ez eraikuntzaren goiko solairuetan, ikus-inpaktua minimizatzeke. Era berean, gehienez ere eraikuntza bakoitzak oinplanoan okupatzen duen azaleraren %15ean, dagozkion arau partikularretan ezartzen den altuera maximoa 4,00 m gainditu ahal izango da.

Aurreko parametroak gorantz ere birdoitu ahal izango dira eraikuntzan garatu nahi den jardueraren ezaugarriek eta izaerak halakorik justifikatzen dutenean. Aurrez adierazitakoak ordeztuko dituzten parametroak zehazteko, nahitaezkoa izango da nahiz antolamendu xehatuko plan bat nahiz xehetasun-azterlan bat formulatzea.

Arestian adierazitako irizpideak industria-garapen berrietan zein lehendik erabilera horretara zuzenduta dauden eta finkatu diren esparruetan izango dira aplikatzekoak.

4. En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanos ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

5. Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de edificabilidad y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.

6. Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en los ámbitos en los que ésta se consolida.

En los ámbitos de nuevo desarrollo, así como en los que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este Plan y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

7. La altura libre de las plantas de sótano autorizadas será, con carácter general, de 2,50 m. Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autorizarán alturas inferiores, sin que en ningún caso y por cualquier circunstancia pueda ser inferior a 2,20 m.

Por su parte, también con carácter general, dicha altura no será superior a 4,50 m. Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas (construcción de aparcamientos robotizados, etc.) podrá superarse esa altura.

8. Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las parcelas destinadas a actividades económicas de uso preferentemente industrial es de 12,00 m. Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m, los elementos de cubierta. También podrán superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos —siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan— se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual. Asimismo, en un máximo del 15% de la superficie en planta ocupada por cada edificación podrá superarse en 4,00 m la altura máxima establecida en las correspondientes Normas Particulares.

Los parámetros anteriores podrán ser reajustados incluso al alza en los supuestos en los que las características y la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar en la edificación lo justifiquen. La determinación de los parámetros sustitutorios de los anteriores requerirá en todo caso la formulación bien de un plan de ordenación pormenorizada bien de un Estudio de Detalle.

Los criterios anteriores serán de aplicación tanto en los nuevos desarrollos industriales, como en los ámbitos preexistentes y consolidados, destinados a ese mismo uso.



Halaber, eraikuntzen altuera arautzeko irizpide berezi horiek, hura arautzen duten parametro orokorren emaitzazko altuera gainditzea ahalbidetzen dutenak, hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako lursail eta eraikuntzetan ere aplikatzekoak izango dira, baldin eta horiek aplikatzea komeni dela eta, aldi berean, behar den bezala justifikatuta dagoela irizten bazaio.

9. Lehenatasunez hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako lursailen forma arautzen duten parametroak (solairu kopurua eta eraikuntza-altuera) nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan, nahiz berau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatua kasu bakoitzean zehaztutakoak izango dira.

10. Solairu bakoitzaren altuera librea ez da 4,00 metrotik beherakoa izango, hirugarren sektoreko erabileretara (bulegoak eta abar) eta ekipamenduetara zuzendutako lokaletan izan ezik, horietan 2,50 metrora murriztu ahal izango baita.

11. Industria-erabileretara zuzendutako lursailen azalera minimoa besteak beste honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzazkoa izango da:

— Industria-eraikuntzaren oinplanoko okupazio-azalera minimoa: 300 m<sup>2</sup>

— Eraiki gabeko espazio publiko edo pribatura begira dagoen eraikuntzaren fatxadaren alde minimoa: 8 m.

— Aurreko parametroak betetzen ez dituzten industria-eraikuntzak egungo egoeran finkatzen dira.

Era berean, jabetza horizontaleko erregimeneko txantelketaren ondorioetarako, lotura juridikorik gabeko industria-lokal baten sabai-azalera minimoa 300 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.

12. Industria-erabilerako lursailetan sabaiondoak antolatzeari baimenduko da; 10 metroko hondoa izango dute eta ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko.

Sabaiondoak behe-solairuko lokalarekin eta bertan garatzen den jarduerarekin funtzionalki eta juridikoki loturik egongo dira. Ezin izango dute kokatzen diren eraikinaren elementu komun baterako sarrera edo irteera berezirik izan.

4,80 metroko altuera edo handiagoa duten lokaletan besterik ezin izango dira eraiki. Sabaiondoaren eta azpian sortzen den lokalaren altuera libre minimoa 2,20 metrokoa eta 2,40 metrokoa izango da, hurrenez hurren.

Sabaiondo horiek biltegiatzera zuzenduko dira eta, oro har, bertan pertsonak luzaroan egotea ez dakarten jarduera nagusiaren erabilera osagarrietara. Jendearentzako zerbitzurako edo pertsonak luzaroan egotea dakarten erabileretarako erabiltzea baimenduko da, baldin eta sabaiondoaren altuera librea gutxienez 2,50 metrokoa bada. Ezin izango dira inola ere etxebizitza gisa erabili, ezta sabaiondoak jendearentzat irekitzea dakarten bestelako erabileretarako ere.

Gainerantzean, dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek sabaiondo horien oinplanoko okupazio edo azalera maximoa bezalako baldintzak –ezin izango du, inola ere, dagokion solairuaren azalaren %50 gainditi–, edo hondo maximoa arautzeko irizpideak bezalakoak –arestian adierazitako 10 metroko hondoaren proposamena orientatzailea besterik ez da izango– arautuko dituzte.

13. Hirugarren sektoreko erabileretara eta ekipamendu-erabileretara zuzendutako lursailetan sabaiondoak edo solairuarteak aurreko 12. idatz zatian adierazitako baldintzetan gaitzea baimenduko da, ondoren adierazten diren salbuespenekin.

Sabaiondo edo solairuarte horiek adierazitako jardueretara zuzendutako eraikuntzaren edozein solairutan baimendu ahal izango dira, baldin eta solairuek 12. idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badituzte. Hortaz, baimena ez da eraikuntza horien behe-solairura bakarrik mugatuko. Baimen hori ez da erabilera osagarrietara (garajeak, etab.) zuzendutako solairu-erata hedatuko.

Asimismo, los indicados criterios singulares reguladores de la altura de las edificaciones, que posibilitan que la misma pueda superar la resultante de los parámetros generales reguladores de la misma, serán asimismo de aplicación en las parcelas y edificaciones destinadas a usos terciarios siempre que se estime conveniente su aplicación, al tiempo que debidamente justificado.

9. Los parámetros reguladores de la forma (número de plantas y altura de edificación) de las parcelas de uso preferentemente terciario serán los determinados en cada caso bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo.

10. La altura libre de cada planta no será inferior a 4,00 m, salvo en los locales destinados a usos terciarios (oficinas, etc.) y equipamientos, en los que podrá reducirse a 2,50 m.

11. La superficie mínima de las parcelas destinadas a usos industriales será la resultante de la aplicación de, entre otros, los criterios siguientes:

— Superficie mínima de ocupación en planta de la edificación industrial: 300 m<sup>2</sup>.

— Frente mínimo de la fachada de la edificación a espacio público o privado no edificado: 8 m.

— Se consolidan en su estado actual las edificaciones industriales que no cumplan los parámetros anteriores.

A su vez, a los efectos de su lotización en régimen de propiedad horizontal, la superficie de techo mínima de un local industrial jurídicamente independiente será de 300 m<sup>2</sup>(t).

12. En las parcelas de uso industrial se autoriza la disposición de altillos, con un fondo de 10 m y sin que computen como edificabilidad.

Dichos altillos estarán integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local de planta baja y la actividad que se desarrolle en ésta. No podrán disponer de acceso o salida independiente a un elemento común del edificio en el que se sitúen.

Su construcción requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 4,80 m. La altura libre mínima del altillo y del local resultante debajo del mismo será, respectivamente, de 2,20 m y 2,40 m.

Se destinarán estos altillos al almacenamiento y, en general, a usos auxiliares de la actividad principal que no impliquen la estancia prolongada de personas. Se permitirá su utilización para el servicio al público o para usos que impliquen la permanencia prolongada de personas, siempre que la altura libre del altillo sea al menos de 2,50 m. En ningún caso podrán ser utilizados como vivienda, ni para otros usos que impliquen la apertura al público del altillo.

Por lo demás, las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 5 de este Documento regularán condiciones como las de la ocupación o extensión máxima en planta de esos altillos, sin que la misma pueda exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta correspondiente; o las de los criterios reguladores del fondo máximo, considerando como meramente orientativa la propuesta de un fondo máximo de 10 m antes referida.

13. En las parcelas destinadas a usos terciarios y de equipamiento se autoriza, con las salvedades que se indican a continuación, la habilitación de altillos o entreplantas en las condiciones expuestas en el anterior apartado 12.

Esos altillos o entreplantas serán autorizables en cualesquiera plantas de edificación destinadas a las indicadas actividades, siempre que las mismas cumplan las condiciones establecidas en dicho apartado 12, sin que su autorización quede limitada a, exclusivamente, la planta baja de esas edificaciones. Esa autorización no se extiende a las plantas destinadas a usos auxiliares (garajes, etc.).

Hona hemen adierazitako salbuespen horiek:

— Baldin eta komenigarria dela eta behar den bezala justifikatuta dagoela irizten bazaio, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak 12. idatz zatian ezarritako baldintzak berregokitu ahal izango ditu.

— Era berean, komenigarria dela eta behar den bezala justifikatuta dagoela irizten zaion heinean, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzek baldintza horiek osatu eta/edo berregokitu ahal izango dituzte.

12. Idatz zatian adierazitakoa kontuan harturik, ordenantza horiek, aldi berean, sabaiondoak edo solairuarreak ezartzeko gainerako baldintzak arautuko dituzte, sabaiondo horien oinplano-ko okupazio edo azalera maximoarekin zerikusia dutenak barne. Azalera horrek ezin izango du, inola ere, dagokion solairuaren azalaren %50 gaintu.

Horrekin bat etorritik, ordenantza horietara igortzen da sabaiondoen hondo maximoa arautzeko irizpideen zehaztapena, eta, hortaz, adierazitako 12. idatz zatian ildo horretan planteatutako 10 metroko hondoaren proposamena orientatzailea besterik ez da izango.

#### 67. artikulua. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

1. Bizitegi-erabilera ez duten lursailetan kasuak kasu bete beharko dira hirigintza-arau hauetako kalifikazio xehatuari buruzko kapituluaren finkatutako irizpideak eta dagozkien arau partikularretan eta Plan Orokor hau garatzeko formulatzen den plangintzan ezarritako erabilera-baldintzak.

2. Lursail horietan baimentzen diren eraikuntzetako sotoak nahiz hartzen dituen lursailari nahiz lursail hori kokatuta dagoen zonari esleitutako erabilera nagusien erabilera osagarrietara zuzenduko dira lehentasunez —biltegitratzea, garajea, zerbitzu-instalazioak, eta abar—. Bertan, debekatu egingo dira pertsonak luzaroan egotea eskatzen duten jarduerak guztiak.

Halaber, jarduera ekonomikoaren erabileretara (industria-erabilerak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamendukoetara zuzendu ahal izango dira, baldin eta solairu horietan garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen direla justifikatzen bada. Baldintza horiek, besteak beste, dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezartzen direnak izango dira.

3. Sestra gainean eraiki ezin diren lursail horien zatiak ibilgailuen maniobra eta aparkalekurako erabiliko dira, baita barne-biderako, aire zabaleko biltegitako, instalazio-elementuetarako edo lorategi-eremuetarako ere.

#### 68. artikulua. Funtzionaltasuneko, higieneko, segurtasuneko eta eraikuntza-kalitateko baldintza orokorrak.

1. Bizitegi-erabileraz bestelakoetara zuzentzen diren lursailetan eraikiko diren eraikuntza eta instalazioek indarrean dauden lege-xedapenetan ezartzen diren funtzionaltasun, higie, segurtasun eta eraikuntza-kalitateko baldintzak bete beharko dituzte.

#### 2. Zamaletarako espazioak.

Industria-erakinek, eta beharrezkoa duten gainerakoek, haien barruan edo dagokien lursailaren sestra gaineko espazio eraikigabeetan, salgaien zamaletarako eremua izan beharko dute.

Eremu horretara biltegi, industria edo dagokion jarduerarako lokal guztietatik heldu ahal izango da, eta gutxienez kamioi baterako plaza baten edukiera izan beharko du. Gainera, ibilgailuen sarrera eta irteerako aukera emango duen sarbidea izan beharko du.

Por su parte, las indicadas salvedades son concretamente las siguientes:

— Siempre que se estime conveniente y debidamente justificado, el planeamiento pormenorizado a promover en desarrollo del Plan General podrá reajustar las condiciones establecidas en el citado apartado 12.

— De igual manera, en la medida en que se estime conveniente y debidamente justificado, las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo del Plan General podrán completar y/o reajustar las indicadas condiciones.

A su vez, en atención a lo expuesto en ese mismo apartado 12, dichas Ordenanzas regularán las restantes condiciones de implantación de los altillos o entreplantas, incluidas las relacionadas con la ocupación o extensión máxima en planta de esos altillos, sin que la misma pueda exceder en ningún caso del 50% de la superficie de la planta correspondiente.

En consonancia con ello, se remite a esas Ordenanzas la determinación de los criterios reguladores del fondo máximo de los altillos, considerando como meramente orientativa la propuesta de un fondo máximo de 10 metros planteada a ese respecto en el referido apartado 12.

#### Artículo 67. Condiciones generales de uso.

1. En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el capítulo correspondiente a la calificación pormenorizada de estas Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de este Plan.

2. Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, preferentemente, a usos auxiliares -almacenamiento, garaje, instalaciones de servicios, etc. de los usos principales asignados bien a la parcela en la que se ubiquen, bien a la zona en la que esté situada esa parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

Podrán asimismo destinarse a usos de actividades económicas (industriales y terciarios) y de equipamiento, siempre que se justifique la cumplimentación de las condiciones necesarias para su desarrollo en estas plantas. Esas condiciones serán, entre otras, las que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el anterior artículo 5 de este Documento.

3. Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

#### Artículo 68. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en las disposiciones legales vigentes.

#### 2. Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Jarduera horretara zuzendutako azalera 1.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, zamalanetarako eremuaren edukiera minimoa bi kamioi-plazakoa izango da orokorrean, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz ratio txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa denean izan ezik.

Jarduera goiko solairu batean garatzen bada, eta bertara sartzeko baldintza egokiak dituen arrapalarik ez badu, behe-solairuan, edo honen lursailaren sestra gaineko espazio eraikigabea, antolatu beharko da hura, baita maila berean zamalanetarako atondoak ezarri ere. Hori ere lehenengo solairuarekin karga-jasogailu bidez lotuko da.

3. Soto, erdisoto edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren garajeek bizitegi-erabilerako lursailentzako ezartzen diren funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte. Garajeko sarbide eta arrapalen zabalera minimoa 3,00 metrokoa izango da.

#### 69. artikulua. Baldintza partikularrak.

##### 1. Hirigintza-eraikigarritasuneko baldintzak.

Baldintza horiek, kasu bakoitzean, lursailak bere baitan hartzen dituen hirigintza-esparruko arau partikularretan zein Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoak dira.

##### 2. Lursailak zatitzeko baldintzak.

Baldintza horiek, kasu bakoitzean, nahiz lursailak bere baitan hartzen dituen hirigintza-esparruko arau partikularretan, nahiz horiek garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoak dira.

##### 3. Erabilera-baldintzak.

Bizitegi-erabilerekin bestelakoetara zuzendutako lursailen erabilera erregimena, alde batetik, hirigintza-arau orokor hauen kalifikazio globaleko eta kalifikazio xehatuko erregimena arautzeari buruzko artikuluetan, bestetik, dagozkien arau partikularretan, eta, azkenik, eta hala badagokio, Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa da.

##### 4. Funtzionaltasunari buruzko baldintza orokorrak.

Aparkaleku-zuzkidura, kasu bakoitzean, nahiz dagokien arau partikularrean, nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa izango da.

Hala industriako nola hirugarren sektoreko jarduerak ekonomikoetara zuzendutako lursailak behar besteko espazio libre egokia eduki beharko dute zamalanetarako mugimendu guztiak haien barruan egin ahal izateko.

#### 4. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BERARIAZ APLIKATZEKO HIRIGINTZA ARAUAK

##### 1. ATALA. Xedapen orokorrak

70. artikulua. Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak.

##### 1. Irizpide orokorrak.

Oro har, lurzoru urbanizaezinean eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, indarrean dauden lege-xedapenetan, era berean indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako den plangintzan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m<sup>2</sup>, la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será, con carácter general, de dos plazas de camión, salvo que razones debidamente justificadas en supuestos concretos den pie a la fijación de una ratio inferior o, en su caso, superior.

En el caso de que la actividad se desarrolle en un piso alto de la edificación y no se disponga de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

3. Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial, ampliándose a 3,00 m el ancho mínimo de los accesos y rampas de garaje.

#### Artículo 69. Condiciones particulares.

##### 1. Condiciones de edificabilidad urbanística.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en el que se integran las parcelas, bien en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

##### 2. Condiciones de parcelación.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares del Ámbito Urbanístico en el que se integran las parcelas, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

##### 3. Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido, por un lado en los artículos de estas Normas Urbanísticas Generales referidos a la regulación del régimen de calificación global y calificación pormenorizada, por otro, en las correspondientes Normas Particulares, y, por último y en su caso, en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

##### 4. Condiciones generales de funcionalidad.

La dotación de aparcamientos será la establecida, en cada caso, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

Las parcelas destinadas a actividades económicas, tanto industriales como terciarias deberán disponer de espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

#### CAPÍTULO 4. NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN ESPECÍFICA EN EL SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCIÓN 1.ª Disposiciones de carácter general

Artículo 70. Condiciones generales de edificación y uso.

##### 1. Criterios generales.

Con carácter general, la implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, en el instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este mismo Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

## 2. Kokalekuari buruzko baldintzak.

Paisaiaren edo ingurumenaren gaineko inpaktu oro eta sor daitezkeen beste edozein eragin kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, udalak eraikuntza baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu, eta horri dagokionez planteatzen diren proposamenak alda ditzake. Baldintza horiek dokumentu honetan izendatuki eta kasu bakoitzean ezarzen diren baldintzen osagarriak izango dira.

Proiektatutako eraikuntza berrietan ez ezik, gaur egun dauden eraikuntzak eta instalazioak ordeztzeko, handitzeko eta antzeko proposamenetan izan dezakete eragina baldintza horiek.

## 3. Eraikuntzen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

Eraikuntzak bolumetria bakunekoak izango dira. Estalkiek ez dute %36tik gorako malda izango.

Oro har, eraikuntzak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.4.c» artikuluan zein lege hori garatzeko promulgatzen diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Estalki horren gainean tximiniak eta beste instalazio batzuk baimenduko dira, baita txapitulak ere, baldin eta aurrealdea 2,00 m baino handiagoa ez bada eta horien artean gutxienez 3,00 metroko tartea bada.

Eraikuntzaren profil maximoa sestra gaineko bi (2) solairukoa izango da. Horrez gain, sotoak eta/edo erdisotoak eraikitzea—gehienez ere bi (2) solairu sestrapean— eta estalkipeko emaitzako espazioak erabiltzea onartuko da. Soto horiek sestra gaineko eraikuntzarenaz bestelako oinplanoko okupazioa izan dezakete; izan ere, eraikuntza horri dagozkion lur-eremuez bestelakoetan ere koka daitezke.

Eraikuntzaren altuera maximoa 7,00 m izango da, fatxada bakoitzaren erdiko puntuan horizontalki ezarritako teilatu-hegaletara neurtua, eta eraikuntzaren eta lur-eremu urbanizatuaren arteko elkargunearen punturik baxuenaren gaineko altuera maximoa 9,00 m. Sotorako edo erdisotorako ibilgailu-sarbidea dagoen lekuan altuera maximo hori kasu zehatzetan gainditu ahal izango da.

Muga horiek ez dira aplikatzekoak izango, egokitzapen funtzional saihestezinen ondorioz, muga horiek nahitaez gainditu behar dituzten landa-erabileretarako eraikuntza eta instalazioen kasuan, etxebizitza-erabilera osagarria edo zerbitzu-azpiegiturak salbu.

Nolanahi ere, eraikuntza eta instalazio horiek honako parametro orokorretara egokitu beharko dira:

- Eraikuntzaren luzera maximoa: 50,00 m.
- Eraikinaren oinplanoko okupazio maximoa: 500,00 m<sup>2</sup>.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuk horri buruz ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie.

— Eraikinaren sestra gaineko sabai-azalera eraikigarri maximoa: 1.000,00 m<sup>2</sup>(s).

Salbuespen gisa, eta halakorik justifikatzen duten zirkunstantziak zehatz-mehatz eta arrazoituta azaldu ondoren, parametro horiek gorantz birdoitu ahal izango dira honako irizpide hauen arabera:

— Udalak zuzenean baimenduz parametro horietakoren bat edo guztiak %25 baino gutxiago handitzea dakarten proiektuak. Ildo horretan planteatzen diren proposamenak behar bezala ebaluatu beharko dituzte udal-zerbitzuek.

## 2. Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente documento.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes.

## 3. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones responderán a una volumetría simple. Las cubiertas no contarán con una pendiente superior al 36%.

Con carácter general, las construcciones se adecuarán a los criterios establecidos tanto en el artículo «28.4.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, como en las disposiciones que se promulguen en su desarrollo.

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 2,00 m, separadas entre sí al menos 3,00 m.

El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y/o semisótanos—máximo de dos (2) plantas bajo rasante—, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta. Estos sótanos podrán tener una ocupación en planta no coincidente con la de la edificación sobre rasante, pudiendo incluso ubicarse en terrenos diferenciados al de esta última edificación.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m medida a los aleros dispuestos horizontalmente en el punto medio de cada fachada, siendo de 9,00 m la altura máxima de la edificación sobre el punto más bajo de la línea de encuentro de la misma con el terreno urbanizado. Allí donde se localice el acceso rodado al sótano o semisótano podrá superarse puntualmente dicha altura máxima.

Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros generales:

- Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.
- Ocupación en planta máxima por edificio: 500,00 m<sup>2</sup>.

Se estará a lo que resulte de los criterios que establezca al respecto el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.

— Superficie de techo edificable sobre rasante máxima por edificio: 1.000,00 m<sup>2</sup>(t).

Con carácter excepcional y previa precisa y razonada exposición de las circunstancias que lo justifiquen, esos parámetros podrán ser reajustados al alza de conformidad con los siguientes criterios:

— Mediante la directa autorización por el Ayuntamiento de proyectos que supongan un incremento de alguno o de todos esos parámetros inferior al 25%. Las propuestas planteadas a ese respecto deberán ser debidamente evaluadas por los servicios municipales.

— Proiektatutako eraikuntzak eta instalazioak antolatzeko plan berezia aldez aurretik formulatuz, baldin eta adierazitako parametro guztiak edo horietakoren bat %25 baino gehiago handitzen badituzte.

4. Urbanizazioari eta inguruaren tratamenduari buruzko baldintzak.

Eraikuntza berriak ezartzea baimentzen den lursailen kasuan, lursail horiek honakoa eduki beharko dute: Ibilgailuentzako sarbidea—kapitulu honetan ezartzen diren baldintzetan—, ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiteria. Eskakizun hori ez da beharrezkoa izango, ordea, eskakizuna objektiboki beharrezkoa ez den nekazaritza-erabilera ez profesionalizatuetarako lursailetan eta zerbitzu-azpiegiturako eta ekipamenduetarako lursailetan.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ezarriko duela edo hobetuko duela bermatu beharko du. Hala egiten ez badu, eskatzen duen lizentzia uka diezaike udalak. Landa-erabileraz bestelako erabilerak ezartzen badira, betebeharrak sare orokorretara ere hedatuko da—bide-sarera eta zerbitzu-sarea—, baldin eta eskatzen den jardura egoki garatzeko behar adinak ahalmenik ez badute.

5. Aireko lineak paisaian integratzea.

Udalak egokitzat jotzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektrikoaren eta telefono-lineen elementuen konfigurazioari eta trazadurari dagokionez, paisaiaren zein nekazaritza- eta baso-ingurunearen gaineko eragina minimizatzeke.

Plan Orokor hau garatzeko egin beharreko udal-ordenantzek baldintza horiek definitu ahal izango dituzte.

6. Erabiltzeko debekuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak.

Lurzoru urbanizaezinean izendatuki debekatuta daude izatera hiritarrek erabilerak, eta zehazkiago, industria-erabilerak, nekazaritzako eta abeltzaintzako industriak eta basogintzakoak izan ezik, baldin eta horien produkzioa kokaleku duten lur-eremuen erabilerarekin erlazionatuta badago eta gai horretan eskumena duen arloko erakundearen oniritzia lortzen badute. Nolanahi ere, industria horiek dokumentu honetan ezarritako baldintzak eta mugak bete beharko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektibora zuzendutako eraikuntza berriak. Halakotzat hartuko da lau etxebizitza-unitate baino gehiago hartzea zuzendutakoa. Plan Orokor hau onartu baino lehen etxebizitza kopuru handiagoa duten eta beharrezkoak diren legezko baimen guztiak lortu ondoren ezarritako dauden egungo eraikuntzak finkatu egingo dira. Dokumentu honetan bertan planteatutako irizpideen arabera lurzoru urbanizaezinean baimendu diren etxebizitzara zuzendutako eraikuntza berriek nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute. Izendatuki debekatuta dago landa-ingurunea erabiltzeari edo ustiatzeari loturik ez dagoen etxebizitza autonomora zuzendutako eraikin berriak eraikitzea.

Baserri lotu ohi zaizkien ostalaritzako erabilerak (sagardotegiak, askaldegiak, etab.) baimentzen dira, baldin eta bertan dauden ustiapenei lotutako landa-erabileren osagarri gisa planteatzen badira. Ostalaritzako erabilerak (landa-turismoa) hurrengo artikuluetan araututako baldintzetan onartzen dira.

7. Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Bizitegi-eraikuntza debekatuta dago, eraikuntza horren ondorioz 75 metroko erradioko zirkulu batean osorik edo zati batean sar daitezkeen bizitegi-erabilerako lau eraikineko edo gehiagoko multzoa sor daitekeenean.

— Mediante la previa formulación y aprobación del correspondiente plan especial de ordenación de las construcciones e instalaciones proyectadas, siempre que superen todos o alguno de los citados parámetros en más del referido 25%.

4. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones—con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria— deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. En el caso de implantación de usos no rurales, esa obligación se extenderá a las redes generales—viaria y de servicios— cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones que estime adecuadas 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 el medio agrícola y forestal.

Las Ordenanzas municipales a elaborar en desarrollo de este Plan General podrán definir dichas condiciones.

6. Prohibiciones de uso y usos admitidos excepcionalmente.

En el suelo no urbanizable quedan expresamente prohibidos los usos de carácter urbano, y más concretamente los usos industriales, con excepción de las industrias agropecuarias y forestales cuya producción guarde relación con el uso de los terrenos sobre los que se asienten y obtengan el visto bueno del Organismo sectorial competente en la materia. Estas industrias deberán sujetarse en cualquier caso a las condiciones y limitaciones establecidas en este documento.

Asimismo quedan prohibidos las nuevas edificaciones destinadas a vivienda colectiva, entendiéndose por tal la destinada a alojar más de cuatro unidades de vivienda. Se consolidan las edificaciones existentes que, con anterioridad a la aprobación de este Plan, cuenten con un número de viviendas superior, implantadas en las con las debidas y necesarias autorizaciones legales. Las nuevas edificaciones destinadas a vivienda permitidas en el suelo no urbanizable de acuerdo con los criterios planteados en este mismo documento deberán estar ligadas a una explotación agropecuaria. Se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios con destino a vivienda autónoma, no vinculada al uso o explotación del medio rural.

Se autorizan los usos de hostelería tradicionalmente ligados a los caseríos, tales como sidrerías, merenderos, etc. siempre que se planteen como complemento de los usos rurales, ligados a las explotaciones existentes, o los usos de hostelería (turismo rural) en las condiciones reguladas en los artículos siguientes.

7. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se prohíbe la edificación residencial en aquellas situaciones en las que esta vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial que puedan integrarse, aunque tan sólo sea en parte, en un círculo de 75 metros de radio.

## 8. Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Lehendik dagoen eraikuntza bat birgaitzeko, bere erabilera aldatzeko eta eraikuntza berriak eraikitzeko, horiek edozein erabilerrata zuzentzen direla ere, aldeztu aurretik eraikuntza horiei loturik dauden lur-eremuetan dauden txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta gainerako elementuak ezabatu eta eraitsi egin beharko dira, izan ere horiek mantentzea ingurune naturala natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa baita.

Helburu horietako edozeinetarako egiten diren eraikuntzako eta jarduerako proiektuak elementu degradatzaile horiek ezabatzeko eta eraisteko beharrezkoak diren proposamenekin osatu beharko dira, nahiz proiektu horien edukia gehituz, nahiz horretarako berriazko beste proiektu batzuk eginez. Dena den, azken proiektu horiek udalari aurkeztu beharko zaizkio, dagokien udal-lizentzia beste haien aldeztu aurretik edo aldi berean lortzeko.

Proiektu haien xede diren obrak eta/edo jarduerak gauzatzeko udal-lizentzia emateko ezinbestekoa izango da aldeztu aurretik eta/edo aldi berean elementu degradatzaile horiek eraistea.

## 9. Lehenetsunez lehendik dauden eraikuntzak erabiltzea.

Ezartzeko eta garatzeko beharrezkoak eta horretarako egokiak badira, lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilera eta jarduerak, lehenetsunez, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan kokatuko dira.

Erabilera eta jarduera horietara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzeke ezinbestekoa izango da aurretik dauden eraikinak horiek ezartzeko egokiak ez izatea.

Ildo horretan bertan, nahiz indarrean dauden lurraldea antolatzeke tresnetan, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako irizpideekin bat datorrenean, baimendutako erabilera eta jardueretara zuzentzeko lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak handitzeko baimenak lehenetsuna izango du erabilera horietara zuzendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzeke baimenaren aldean. Irizpide hori ez da aplikatzeke izango, eraikuntzaren eta bere inguruaren baldintza eta ezaugarriekin edo beste edozein zirkunstantziarekin zerikusia duten behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz, adierazitako handitzea desegokizat jotzen denean.

## 10. Eraikuntza kopurua mugatzea.

Gaur egun dagoen edo eraikitzeke den nekazaritza-ustiapen edo landa-finka berari loturiko eraikuntza kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Oro har, nekazaritza-ustiapenen bi (2) etxebizitza osagari baimentzen direnean, biak eraikuntza berean kokatuko dira, ahal izanez gero lehendik dagoen eraikuntza batean. Salbuespen gisa, hori ezinezkoa dela justifikatzen denean besterik ez, etxebizitza horiek bi eraikuntza bereizitan gaitzea baimenduko da —ahal izanez gero lehendik dauden eraikuntzetan—. Helburu horretarako egokiak diren bi eraikuntza lehendik ez daudela justifikatzen denean, gehienez ere horretara zuzendutako eraikuntza berri bat eraikitzea baimenduko da, eta betiere «78.5.C» artikuluan azaldutako baldintzak bete beharko dira. Horretara zuzendutako eraikuntza kopurua ez da inola ere bitik (2) gorakoa izango.

Garatu ahal izateke eraikuntzak edo instalazioak behar dituzten nekazaritza erabilera edo jarduerak, halaber, eraikuntza bakar batean edo ahalik eta kopururik txikienean ezarriko dira. Horretarako bi eraikuntza edo gehiago eraiki ahal izateke ezinbestekoa izango da aldeztu aurretik horien beharra

## 8. Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinan, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

Los proyectos de edificación y actividad que se elaboren con cualesquiera de aquellos fines deberán complementarse con las propuestas necesarias para la eliminación y derribo de esos elementos degradantes, bien incorporándolas a su contenido, bien mediante otros proyectos específicos elaborados con ese fin. En todo caso, estos últimos deberán ser presentados ante el Ayuntamiento, a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal, previa o simultáneamente a aquellos.

La concesión de la licencia municipal para la ejecución de las obras y/o actividades objeto de aquellos proyectos se condicionará en todo caso al previo y/o simultáneo derribo de dichos elementos degradantes.

## 9. Utilización preferente de edificaciones preexistentes.

Siempre que resulten necesarias para su implantación y desarrollo, y sean adecuadas para ello, los usos y actividades autorizados en el suelo no urbanizable se ubicarán, preferentemente, en las edificaciones preexistentes y consolidadas.

La construcción de nuevas edificaciones destinadas a esos usos y actividades se condiciona a la inexistencia de edificaciones preexistentes, aptas para su implantación.

En ese mismo sentido, siempre que la misma sea acorde con los criterios establecidos bien en los instrumentos de ordenación territorial vigentes, bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, se autorizará la ampliación de edificaciones preexistentes y consolidadas para su destino a usos y actividades autorizados, con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones destinadas a esos mismos usos. Ese criterio no será de aplicación en los supuestos en los que por razones debidamente justificadas, relacionadas bien con las condiciones y características de la edificación y su entorno, bien con cualesquiera otras circunstancias, se estime inadecuada dicha ampliación.

## 10. Limitación del número de edificaciones.

Se reducirá al máximo posible el número de edificaciones existentes o a construir vinculadas a una misma explotación agraria o finca rústica.

Con carácter general, en los supuestos de autorización de dos (2) viviendas auxiliares de las explotaciones agrarias, las mismas se ubicarán en una misma edificación, a ser posible preexistente. Excepcionalmente, sólo en el supuesto de justificarse que eso no es posible, se autorizará la habilitación de esas viviendas en dos edificaciones diferenciadas, preferentemente preexistentes. Siempre que se justifique la inexistencia de dos edificaciones preexistentes adecuadas para ese fin, se autorizará la construcción de, como máximo, una nueva edificación con ese destino, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones expuestas en el siguiente artículo «78.5.C». En ningún caso, el número de edificaciones objeto de ese destino será superior a dos (2).

Los usos y actividades de carácter agrario que necesiten de edificaciones o instalaciones para su desarrollo se implantarán asimismo en una única edificación o en el menor número posible de las mismas. La construcción de dos o más edificaciones con ese fin se condiciona a la previa justificación de su necesi-

justifikatzea. Dena den, eraikuntza-ingurutzailen baten barruan bilduko dira, baldin eta egokia dela eta landa-ingurunea errespetatzen duela irizten bazaio.

*71. artikulua. Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.*

Etxebizitza-erabilerarako eraikuntza berritzaile hartuko dira ondorio guztietarako eraikuntza aurrefabrikatuak, egonkorak edo mugikorak, karabanak, edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa –jarraian edo tarteka– erabil daitezkeen beste edozein elementu. Mota horretako eraikuntzei eskatuko zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

*72. artikulua. Landa-errepideak eta landa-bideak.*

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizazinean gaur egun dauden edo proiektatzen diren errepideak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasuneko sarea) eta bide publikoak, udalerriko sistema orokorren sarean integratuta daudenak zein ez daudenak.

2. Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena, nahiz herri-onorako edo gizarte-intereseko arazoiek bultzatuta, nahiz gaur egun dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntza partikularretara sarbidea emateko besterik ez da emango.

Zokogunean amaitzen badira, amaierako muturrean ibilgailuek maniobra egiteko behar besteko espazioa izan dezaten bermatu beharko da. Era berean, ezinbestekoa denean izan ezik, 300 metroz behin, gutxienez, zabaltze-eremuak antolatu beharko dira bi ibilgailu gurutzatzeko edo noranzko-aldaketa egiteko aukera izan dadin.

Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak landa-eremuko errepideen eta bideen sarea hobetu edo zabaldu ahal izango dute. Zuzenean egin ahal izango dute hori obra arruntetako proiektuak formulatuz –kasu horretan herri-onorako deklaratuko dira eraginpean dauden lurak desjabetzearen–. Bestalde, bide horietaz baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berriek lizentzia lortuko badute, ezinbesteko baldintza izan dezaket beharrezko hobekuntzako lanak eta zabaltze-lanak egitea.

3. Lurzoru urbanizazinean altxatu nahi diren landa-erabileretara zuzendutako eraikuntza berriek 1. idatz zatian adierazten diren errepideetatik edo bideetatik izan beharko dute sarbidea. Bide-azpiegitura horiek arautzen dituzten lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituz ezarri beharko dira eta ezin izango dira, inola ere, errepideetatik 10,00 m eta landa-bideetatik 5,00 m baino distantzia txikiagora kokatu, ezta horietatik 100,00 m baino distantzia handiagoa ere.

Horietara asfaltzoko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 3,00 metroko zabalera duten errepide edo bideetatik sartu behar izango da. Bide berrien eta errepideen arteko lotuenean barne-erradioek 9,00 m izan beharko dute gutxienez, eta sarbidearen sestrak, errepidetik hasi eta lehen hamar metroetan, ez du %4 gainditu beharko. Urak errepidera iritsi baino lehen bildu eta desbideratuko dira.

Gaur egun dauden erabilera pribatuetarako eraikuntzetara iristeko bideen kasuan, adierazitako baldintzetakoren bat betezea oso zaila edo ezinezkoa bada, gerta daiteke baldintza hori ez eskatzea.

Gaur egun dauden eraikinak finkatu egiten dira, nahiz eta adierazitakoak baino distantzia txikiagoetara egon.

4. Lurzoru urbanizazineko errepideetatik eta bideetatik paisaia ikustea babestuko da, eta eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira.

En todo caso, se procederá a su agrupación dentro de una envolvente edificatoria siempre que la misma se estime adecuada, al tiempo que respetuosa con el medio rural.

*Artículo 71. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.*

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

*Artículo 72. Carreteras y caminos rurales*

1. Tendrán esta consideración las carreteras (red de titularidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y los caminos públicos existentes o proyectados en el suelo no urbanizable, con independencia de su integración o no en la red de sistemas generales del municipio.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente bien por razones de utilidad pública o interés social, bien para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento y la Diputación Foral de Gipuzkoa podrán mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes –que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados–, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3. Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales que pretendan levantarse en suelo no urbanizable deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos mencionados en el anterior apartado 1. Su implantación deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de dichas infraestructuras viarias, sin que en ningún caso puedan situarse a una distancia inferior a 10,00 m de las carreteras y 5,00 m de los caminos rurales, y superior a 100,00 m de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m. Los radios interiores de los empalmes de nuevos caminos con las carreteras deberán tener un mínimo de 9,00 m y la rasante del acceso, en sus diez primeros metros a partir de la carretera, no deberá superar el 4%. Serán recogidas y desviadas las aguas antes de llegar a la carretera.

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 su cumplimiento.

Se consolidan los edificios existentes aunque estén a distancias menores de las indicadas.

4. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

5. Landa-eremuetako errepide eta bideekin muga egiten duten lurrak garbiketa eta apaindurako baldintza egokietan mantenduko dira.

6. Nolanahi ere, eraikuntza horiek –gaur egun daudenak edo eraikuntza berrikoak– 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan, besteak beste, ezarritako irizpideak beteko dituzte.

7. Gaur egun errepideei dagokien jabari publikoan ez dauden lur-eremuak eraginpean hartzen dituzten errepideen elementu funtzional berriak ezartzeko, alde aurretik plan berezi bat formulatu beharko da Plan Orokor honetan zein lurzoru urbanizaezineko plangintzarako indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan. Ezarri beharreko elementuak garrantzi txikiak direnean eta horien kudeaketa titulartasun publikokoa denean, udalaren iritziz beharrezkoa ez bada, ez da plan berezirik formulatu beharko.

8. Lurzoru urbanizaezinean egiten diren trazadura-zuzenketen ondorioz gehiago erabiltzen ez diren errepideen eta bideen tarteetan, obren titularrak landare-lurrezko geruza bat berrezarri beharko du, oraindik bertan jarraitzen duen bidezoria altxatu ondoren.

### 73. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

Debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean pistak irekitzea, baldin eta zein helbururekin egiten den justifikatzen ez bada, edo landa-inguruneke ustiapenen bati ez dagozkionean, edo baimendu den obra edo eraikuntza baten parte ez direnean.

Irteerarik gabeko pistetan 12,50 metroko erradioa duten espazio zirkularrak antolatu beharko dira 1.000 metrotik behin eta amaierako muturrean.

### 74. artikulua. Zuhaitzien babesa.

Zuhaitzi babestuko eremutzat joko dira Plan Orokor hau onartzen den unean dauden bertako zuhaitziak eta, bereziki, Plan Orokor honen «5. Planoak» dokumentuko «IV.1. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan identifikatzen direnak.

Debekatu egiten da zuhaitzi horietan mozketak eta esku-hartze suntsitzaileak edo degradatzaileak egitea, honakoak izan ezik: Zuhaitzi horiek hobetzeko garbiketak eta entresakak; lurraldearen egitura orokor eta organikorako eraikuntzak edo instalazioak egiteko behar-beharrezkoak izan daitezkeenak; eta baso-baliabidearen ustiapen arrazionalak justifikatzen dituenak, horretarako beharrezkoak izan daitezkeen baimenen kalterik gabe, eta beti jatorrizko baso-masa antzeko ezaugarriekin birsortzea bermatuta.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoen ertz eta bazterretan zuhaitzak eta zuhaixkak moztea. Garbitzeko eta hobetzeko esku-hartzeak gauzatu ahal izango dira, baina horiek ere dagoen baimena lortu beharko dute.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian obrak egiteko lizentziak eskatzen direnean, eta obra horiek eraginpean har ezazketen lurzoru urbanizaezinean kokatutako zuhaitzen baten edo zuhaitz-masaren baten inguruetan egin behar direnean, gorabehera hori dagokion lizentzian jasoarazi beharko da, eta udal-zerbitzu teknikoek horri buruz adierazten dituzten babesneurriak hartu beharko dira. Neurri horiek ezarri arren, elementu hori desagertzea dakarten kalteak gertatuz gero, udalak dagozkion zigorrak ezarri ahal izango ditu, eta kaltetutako zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, kalte-ordainak eskatu ahal izango ditu.

Edozein arrazoiengatik, baita nahi gabe ere, guztiz edo zati batean suntsitu diren zuhaitzi babestuko eremuak eta basomasak birsortu egin beharko dituzte haien titularrek, eta horretarako jatorrizko ezaugarriak hartu beharko dituzte kontuan.

5. Los terrenos limítrofes con las citadas carreteras y caminos rurales serán mantenidos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

6. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.

7. La nueva implantación de elementos funcionales de las carreteras que afecte a terrenos no comprendidos en la actualidad en el dominio público correspondiente a las mismas, exigirá la previa formulación de un plan especial en las condiciones establecidas tanto en este Plan como en la legislación vigente para el planeamiento en el suelo no urbanizable, con excepción de aquellos casos en los que la escasa entidad de los elementos a implantar y la titularidad pública de su gestión, lo hagan innecesario, según criterio municipal.

8. En los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse rectificaciones del trazado que se realicen en el suelo no urbanizable el titular de las obras deberá reponer una capa de tierra vegetal para lo cual previamente se levantará el firme que aún se conserve.

### Artículo 73. Pistas para vehículos.

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m de radio, cada 1.000 m, y, en todo caso, en su extremo final.

### Artículo 74. Protección del arbolado.

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existentes en el momento de aprobación de este Plan y, en particular, las identificadas en el plano «IV.1 Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «5. Planos» de este Plan General.

Se prohíben, en esas masas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: Las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Asimismo, se prohíbe la tala de arbolado y vegetación arbustiva en los márgenes y riberas de los cauces públicos, con excepción de las intervenciones de limpieza y mejora que, de igual modo, deberán ser objeto de autorización.

Cuando en suelo urbano y urbanizable se soliciten licencias de obras a realizar en las proximidades de algún árbol o masa arbórea como la citada, ubicada en suelo no urbanizable, que pudiera resultar afectado se hará constar este hecho en la solicitud correspondiente, debiéndose adoptar las medidas de protección que al respecto señalen los servicios técnicos municipales. En el caso de que, establecidas éstas, se produzcan daños que signifiquen su desaparición, el Ayuntamiento podrá aplicar las sanciones correspondientes y, si el árbol o árboles dañados fuesen públicos exigir que los mismos sean indemnizados.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.



75. artikulua. *Ibai-ibilguen babes.*

Oro har, ibilgu horiek babestearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan –indarrean dauden lurraldea antolatzekeo tresnak barne (Horri dagokionez, arreta berezia merezi dute indarrean dauden Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan zein 1998ko abenduaren 22ko ebazpenaren bidez onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean (isurialde kantauriarra) ezarritako aurreikuspenek)–ezarritakoari jarraituko zaio.

Dena den, ezarpen berriko eraikuntzak gutxienez 15,00 m urrunduko dira ibai-ibilguetatik.

Distantzia hori ez da aplikatzekeo izango ibai-ibilguak erabiltzeko eta aprobetxatzeko eraikuntzen kasuan, ezta zuzkidura publikoari lotzen zaizkien kasuan ere –bideak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar–, baldin eta arlo horretan eskumena duen administrazioak baimentzen baditu, indarrean dauden xedapenetan ezartzen denaren arabera.

Adierazitakoa baino distantzia txikiagoa dauden egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta indarrean dauden adierazitako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Orain arte azaldutakoaren osagarri gisa, ibai-ibilguen babes-zona, lurzoru urbanizaezineko interes naturalistiko eremuetan zehar igarotzen diren tartean, 50 metrokoa izango da ibai-ibilguen alde banatan.

76. artikulua. *Betelanak eta lur-egokitzeak, lur-mugimenduak, zaborteziak eta obra-hondakindegia.*

1. Oro har, lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, jarduerak, eraikuntzak, instalazioak, azpiegiturak eta abar ezartzeak horiek gauzatzeko beharrezkoak diren betelanak eta lur-egokitzeak egiteko hirigintza-baimena ematea ekarriko du berekin. Horri dagokionez, betelanak egiteko eta lurrak egokitzekeo jarduntzat hartuko dira gai horretan indarrean dagoen legerian halakotzat definitzen direnak (Hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituen azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan ezarritakoaren arabera, eraikuntzako hondakin inerte jakin batzuk jaurtikiz eta leku hori lautuz, alde baten azalaren itxura aldatzea dakarten jardunak dira betelanak, 5.000 m<sup>3</sup>-tik gorako bolumena dutenak. Eta lur-egokitzeak izaera hori bera duten jardunak dira, baina 5.000 m<sup>3</sup> baino gutxiagoko bolumena dutenak. Dekretu horrexen arabera, testuinguru horretan onar daitezkeen hondakinak honakoak dira: Hondeaketa, lur-erazketa, lur-mugimendu eta abarretatik datozen lurrak; aurreko prozesu horietatik datozen harriak; agregakinak).

Jardun horien emaitzazko hondakin geldoak, betelanetan eta lur-egokitzeetan onar daitezkeenak (hondeaketa, lur-erazketa, lur-mugimendu eta abarretatik datozen lurrak, harriak eta agregakinak), lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako zona eta espazioetan utzi ahal izango dira, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako beste batzuetan uzteko aukeraren kalterik gabe. Nolanahi ere, lurzoru urbanizaezinean uzteko, alde zurretik honako alderdi hauek zorrotz justifikatu beharko dira:

- Egin beharra dagoela.
- Lurzoru mota horretan uztea komeni dela eta beste aukera egokiagorik ez dagoela.
- Horretarako hautatutako kokalekua egokia dela.
- Plan Orokor honetan lurzoru horretarako ezarritako hirigintza-erregimenarekin –bertan araututako antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak barne– zein gai horretan eta/edo

Artículo 75. *Protección de cauces fluviales.*

Con carácter general, a los efectos de la protección de los citados cauces se estará a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial (Merecen una particular atención, a ese respecto, las previsiones establecidas tanto en las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), aprobado definitivamente mediante resolución de 22 de diciembre de 1998).

En todo caso, las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 15,00 m.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas –viario, infraestructuras de servicios, etc.–, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Se consolidan las edificaciones existentes ubicadas a una distancia inferior a la citada, siempre que las mismas se adecuen a los criterios establecidos en las citadas disposiciones legales vigentes.

Complementariamente a lo expuesto hasta el momento, la zona de protección de los cauces fluviales a su paso por áreas de interés naturalístico en suelo no urbanizable será de un ancho de 50 metros a cada lado de los mismos.

Artículo 76. *Rellenos y acondicionamientos de terrenos, movimientos de tierras, vertederos y escombreras.*

1. Con carácter general, la implantación de usos, actividades, construcciones, instalaciones, infraestructuras, etc. autorizados en el suelo no urbanizable conllevará la autorización urbanística de los rellenos y acondicionamientos de terrenos que requiera la ejecución de aquellas. A este respecto, se considerarán como actuaciones de relleno y acondicionamiento las definidas como tales en la legislación vigente en la materia (De conformidad con lo establecido en Decreto n.º 423, de 2 de noviembre de 1994, sobre gestión de residuos inertes e inertizados, las actuaciones de relleno son aquellas que conllevan la alteración de la morfología de una zona mediante el vertido y explanación de los residuos que se indican a continuación, con un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>. Y los acondicionamientos de terrenos son actuaciones de esa misma naturaleza, con un volumen inferior a 5.000 m<sup>3</sup>. De acuerdo con ese mismo Decreto, los residuos admisibles en ese contexto son los siguientes: Tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierras, etc.; rocas procedentes de los procesos anteriores; áridos).

Los residuos inertes resultantes de las citadas actuaciones, admisibles en rellenos y acondicionamientos de terrenos (tierras, rocas y áridos procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierras, etc.) podrán ser depositados en zonas y espacios asimismo clasificados como suelo no urbanizable, sin perjuicio de que también puedan serlo en otros clasificados como suelo urbano o urbanizable. En todo caso, su depósito en el suelo no urbanizable requerirá la previa y rigurosa justificación de, entre otros extremos:

- La necesidad de su realización.
- La conveniencia de su depósito en esa clase de suelo y la inexistencia de otras alternativas más adecuadas.
- La idoneidad del emplazamiento elegido para ello.
- Su adecuación y/o compatibilidad tanto con el régimen urbanístico establecido para el mismo en este Plan General, incluidos los condicionantes superpuestos a la ordenación regu-

ingurunean aplikatzekoak diren lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen multzoarekin —ingurumen alorrekoak barne— bat datorrela eta/edo bateragarria dela.

— Eraginpeko ingurunearen baldintzatzaileak eta ezaugarriak kontuan harturik beharrezkotzat jotzen den beste edozein alderdi eta/edo inguruabar.

2. Halaber, aurrekoetz gain, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan baimendutako jardunen emaitzazko betelanean eta lur-egokitzeetan onar daitezkeen hondakinak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako zona eta espazioetan uztea baimendu ahal izango da, betiere honako alderdi hauek zorrotz justifikatu ondoren:

— Egin beharra dagoela.

— Lurzoru mota horretan uztea komeni dela eta beste aukera egokiagorik ez dagoela.

— Horretarako hautatutako kokalekua egokia dela.

— Plan Orokor honetan lurzoru horretarako ezarritako hirigintza-erregimenarekin —bertan araututako antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak barne— zein gai horretan eta/edo ingurunean aplikatzekoak diren lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen multzoarekin —ingurumen alorrekoak barne— bat datorrela eta/edo bateragarria dela.

— Eraginpeko ingurunearen baldintzatzaileak eta ezaugarriak kontuan harturik beharrezkotzat jotzen den beste edozein alderdi eta/edo inguruabar.

3. Nolanahi ere, aurreko idatz zatietan aipatzen diren betelanak eta lur-egokitzeak eta, hala badagokio, beharrezkotzat jotzen den beste edozein gauzatzeko, ezinbestekoa izango da aldeztatik honako baldintzak betetzea:

#### A. Hirigintzaren ikuspegitik:

— Betelaneen kasuan, zehazki (hondeaketa, lur-erazketa, lur-mugimendu eta abarretatik datozen lurak, harriak eta agregakinak pilatuz eginak, 5.000 m<sup>3</sup>-tik gorako bolumena dutenak), aurreko idatz zatietan adierazitako alderdi guztiak justifikatuko dituen eta eraginpeko ingurune naturala babesteko eta hobetzeko neurriak zehaztuko dituen plan berezi bat egitea eta onartzea.

Nolanahi ere, udalak erabaki ahal izango du plan berezi hori egin eta izapidetu beharrik ez dagoela:

\* Ingurumenaren alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, egin beharreko proiektu teknikoa, aurrerago aipatzen dena («C» idatz zatia), ingurumen-ebaluazioaren xede izan behar denean.

Zehazki, ingurumen-ebaluazio horrek hala esku hartzeko neurriak zehazteko nola dagozkion erabakiak hartzeko esparru egokia eta behar adinako osatzen duela irizten zaionean, eta adierazitako plan berezia formulatzeak alor horretan ekarpen berezirik ez dakarrenean, plan hori beharrezkoa ez dela erabaki ahal izango du udalak.

\* Halaber, behar den bezala justifikatzen denean proiektututako betelane ingurunean eragin kaltegarri berezirik ez dakartela eta, nolanahi ere, adierazitako proiektu teknikoa egiteko eta onartzeko testuinguruan eragin horiek ezabatzeke eta/edo minimizatzeke neurriak zehaztu ahal izango direla; kasu horretan, betelane bolumena ez da, ezein kasutan ere, 25.000 m<sup>3</sup>-tik gorakoa izango.

\* Dagokion udal-lizentzia lortzen denean.

lados en él, como con el conjunto de las previsiones establecidas en las disposiciones legales de aplicación en la materia y/o en el entorno, incluidas las de carácter ambiental.

— Cualesquiera otros extremos y/o circunstancias que, en atención a los condicionantes y características del entorno afectado se estimen necesarios.

2. Asimismo, además de los anteriores, podrá autorizarse el depósito en zonas y espacios clasificados como suelo no urbanizable de residuos admisibles en rellenos y acondicionamientos de terrenos resultantes de actuaciones autorizadas en suelos urbanos y urbanizables, previa la debida y rigurosa justificación de, entre otros extremos:

— La necesidad de su realización.

— La conveniencia de su depósito en esa clase de suelo y la inexistencia de otras alternativas más adecuadas.

— La idoneidad del emplazamiento elegido para ello.

— Su adecuación y/o compatibilidad tanto con el régimen urbanístico establecido para el mismo en este Plan General, incluidos los condicionantes superpuestos a la ordenación regulados en él, como con el conjunto de las previsiones establecidas en las disposiciones legales de aplicación en la materia y/o en el entorno, incluidas las de carácter ambiental.

— Cualesquiera otros extremos y/o circunstancias que, en atención a los condicionantes y características del entorno afectado se estimen necesarios.

3. En todo caso, la ejecución de los rellenos y acondicionamientos de terrenos mencionados en los apartados anteriores, así como de cualesquiera otros que, en su caso, se estimen necesarios, se entenderá supeditada a la previa cumplimentación de las condiciones siguientes:

#### A. Desde una perspectiva urbanística:

— Tratándose de, en concreto, rellenos (vertidos de tierras, rocas y áridos procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierras, etc., con un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>), elaboración y aprobación de un Plan Especial que, además de justificar los diversos extremos mencionados en los apartados anteriores, determine las medidas de protección y mejora del medio natural afectado.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá acordar la innecesariedad de elaborar y tramitar dicho Plan Especial en los supuestos en los que:

\* De conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en materia medioambiental, el proyecto técnico a elaborar y al que se hace referencia más adelante (apartado «C»), deba ser objeto de evaluación ambiental.

En concreto, en los casos en los que se estime que esa evaluación ambiental conforma un marco adecuado y suficiente tanto para la determinación de las medidas de intervención, como para la adopción de las correspondientes decisiones, sin que la formulación del citado Plan Especial suponga particular aporte a ese respecto, podrá acordarse la innecesariedad de dicho Plan.

\* Asimismo, en aquellos otros en los que se justifique debidamente que los rellenos proyectados no conllevan particulares afecciones perjudiciales en el entorno, y que, en todo caso, podrá procederse a la determinación de las medidas de eliminación y/o minimización de las mismas en el contexto de la elaboración y aprobación del indicado proyecto técnico; en este caso el volumen de los rellenos no será, en ningún caso, superior a 25.000 m<sup>3</sup>.

\* Obtención de la correspondiente licencia municipal.

## B. Beste ikuspegi batzuetatik:

Ingurumenaren alorrean eta hondakinen alorrean indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak (Adierazitako legeriak honakoak hartzen ditu bere baitan: Hondakinei buruzko Legea, 1998ko apirilaren 21ekoa (10/1998 Legea); 423/1994 Dekretua, azaroaren 2koa, hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituena; etab. Xedapen horietan ezarritako aurreikuspenei Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen otsailaren 27ko 3/1998 Legean eta berau garatzeko sustatutako araudian sartutakoak gehitu behar zaizkie), bertan aurreikusitako baimenak lortzearekin lotuta daudenak barne. Legeria horren barruan, bereziki aintzat hartuko da 423/1994 Dekretua, azaroaren 2koa, hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituena.

C. Dagokion proiektu teknikoa aurkeztea, legeria horretan bertan horri buruz ezarritakoaren arabera, hala udal-lizentzia hura nola adierazitako gainerako baimenak lortzeko.

Proiektu horrek, beste hainbat alderdiren artean, beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta justifikatu beharko ditu urak biltzeari eta kanalizatzeari buruz eta proposamenaren ingurumen-egokitasunari buruz.

4. Aurreko idatz zatietan adierazitako testuinguruan, udalak baimendu ahal izango du, salbuespen gisa, beste kokaleku batzuetan baimendutako obrak eta jardunak gauzatzean egingadako hondeaketetatik datozen lurraz lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako zona eta lur-eremuetan botatzea, nekazaritza eta abeltzaintzarako edo basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko edo lur-eremuaren sestrak Plan Orokor honen, berau garatzeko sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko, baldin eta aurreko idatz zatietan azaldutako baldintzak eta ondoren adierazitako direnak betetzen badira:

— Zona eta lur-eremu horien jabeak lur horiek botatzeko baimena eskatzea.

— Ziurtatzea, are proiektu tekniko baten bitartez ere udalak beharrezkotzat jotzen badu, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, emaitzazko profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lur-eremuaren gainazala lehengoratzten dela. Azken kasu horretan, lur-eremua urbanizatzerazuzenduta ez badago, behar beste lodierako landare-lurrezko geruza bat ezarriko da eta lurralde horren paisaia-ezaugarrietarako egokiak diren zuhaitzak, zuhaixkak eta belarkara-espezieak landatuko dira.

5. Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota guztietako hondeaketetan, horien jatorri diren jardun eta obren sustaizaleak berriro jarri beharko du landaredi naturala —beharrezkoa den landare-lurrezko geruza barne— jardun horien ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan.

6. Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko urbanizatzeko eta eraikitze ordenantzek, hala badagokio, aurreko idatz zatietan azaldu diren aurreikuspenak osatuko dituzte egokitze jotzen diren neurrian eta irispidearekin. Testuinguru horretan, ordenantzak aurreikuspen horiek berregokitzeraz edo aldatzeraz ere irits litezke, komenigarria eta egokia dela justifikatu ondoren.

## B. Desde otras perspectivas:

Condiciones establecidas en la legislación vigente en materia ambiental así como en materia de residuos (La citada legislación está conformada por: Ley de Residuos, de 21 de abril de 1998 (Ley 10/1998); Decreto n.º 423, de 2 de noviembre de 1994, sobre gestión de residuos inertes e inertizados; etc. A las previsiones establecidas en esas disposiciones se han de añadir las incluidas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y en la normativa promovida en su desarrollo), incluidas las asociadas a la obtención de las autorizaciones previstas en la misma, y, dentro de ella, en particular, en el Decreto n.º 423, de 2 de noviembre de 1994, sobre gestión de residuos inertes e inertizados.

C. Presentación del o de los correspondientes proyectos técnicos, de conformidad con lo establecido a ese respecto en esa misma legislación, a los efectos de la obtención tanto de aquella licencia municipal, como de las restantes autorizaciones mencionadas.

Dicho proyecto deberá determinar y justificar, entre otros extremos, las correspondientes y necesarias medidas en lo referente a la recogida y canalización de las aguas, y a la adecuación ambiental de la propuesta.

4. En el contexto mencionado en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter excepcional, el vertido en zonas y terrenos clasificados como suelo no urbanizable de tierras procedentes de excavaciones realizadas con ocasión de la ejecución de obras y actuaciones autorizadas en otros emplazamientos, con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agropecuaria o forestal, o de adecuar las rasantes del terreno a las previsiones de este Plan General, del planeamiento promovido en su desarrollo, o de otros planes y proyectos autorizados, siempre que se cumplan, además de las expuestas en los apartados anteriores, las condiciones que se exponen a continuación:

— Solicitud de realización de dichos vertidos por parte del propietario de aquellas zonas y terrenos.

— Asegurar, incluso mediante un proyecto técnico si el Ayuntamiento lo considera necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno, y la recuperación de la superficie del terreno afectado. Con este último fin, en el caso de que el mismo no estuviera destinado a su urbanización, se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente y se realizará una plantación de árboles y especies arbustivas y herbáceas adecuada a las características paisajísticas del territorio en el que se sitúa.

5. En las excavaciones de todo tipo que se realicen en el suelo no urbanizable, el promotor de las actuaciones y obras de las que resulten aquellas deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de dichas actuaciones, la misma hubiese sido destruida.

6. Las Ordenanzas de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General complementarán, en su caso y en la medida y con el alcance que se estimen oportunos, las previsiones expuestas en los apartados anteriores. En ese contexto, dichas Ordenanzas podrán incluso reajustar o modificar esas previsiones, previa justificación de su conveniencia e idoneidad.

2. ATALA. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak ezartzea arautzen duten xedapen orokorrak

77. artikulua. *Erauzteko erabilerak.*

1. Plan Orokor hau onartu eta indarrean jarri baino lehen udalerrian garatzen ziren erauzteko jarduerak (meatzek, harrobiak) finkatu egiten dira, baldin eta gai horretan eskumena duten agintariek jaulkitako nahitaezko baimenak badituzte.

Finkatze horren irispide materiala zein lurralde alorreko kasu bakoitzean emandako baimenaren emaitzazkoa da.

2. Aurreko idatz zatian adierazitakoarekin bat etorritik, Altzoko harrobian garatzen diren izaera horretako jarduerak finkatu egiten dira, 1998ko azaroaren 17ko ebazpenaren bidez onartutako Tolosako Plangintzako Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen ezarritako terminoetan eta irispidearekin.

3. Izaera horretako jarduera berriak abian jartzeko ezinbestekoa izango da, besteak beste, Plan Orokor hau aldatzeko nahitaezko espedientearen alde aurretik formulatzea, alde batetik haien egokitasuna ebaluatzea, bestetik, haien xede den esparrua identifikatzeko eta mugatzeko, eta, azkenik, haiek garatzeko eta gauzatzeko baldintzak zehazteko.

Dena den, adierazitakoa bezalako espediente bat formulatuta ere, jarduera horiek nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko erabilera globaleko zonan besterik ezin izango dira baimendu, hain zuzen ere erabilera horiekin bateraezina diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean ez dauden zatietan.

4. Adierazitako jardueren xede diren esparruetan eta horien ingurunean dagozkien lehengoratzeko planak eta neurriak gauzatu beharko dira, hala haiek garatzen diren bitartean, osagarri moduan, nola amaitu ondoren.

78. artikulua. *Nekazaritza-ustiapen arruntak.*

1. Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza-ustiapen arruntzat hartuko da dokumentu honetan azaldutako baldintzak betetzen dituen. Baldintza horien artean dago, besteak beste, nekazaritzaren alorrean eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuak edo, hala badagokio, eginkizun horretan bere ordez jarduten duen erakundeak izaera hori ziurtatzeari edo egiaztatzeari dagozkiona.

Ildo horretan, eta izaera orokorrean, nekazaritza-ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da erakunde horren alde aurreko egiaztatzea. Egiaztatze horretan ziurtatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuak kasu eskatzen diren dimentsio eta produkzio-bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, eta instalazioak aplikatzeko den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola.

Baserrri gisa identifikatzen da nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera integrala ustiatzeko oinarritzako unitatea, udalerriko landa-lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik.

2. Lursail minimoa.

Nekazaritza-ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztearen ondorioetarako, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak kasu bakoitzean ezartzen duenari ere —Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordezkatu duen erakunde—.

SECCIÓN 2.ª Disposiciones generales reguladoras de la implantación de los usos autorizados en el suelo no urbanizable.

Artículo 77. *Usos extractivos.*

1. Se consolidan las actividades extractivas (minas, canteras) desarrolladas en el municipio con anterioridad a la aprobación y entrada en vigor de este Plan General, siempre que las mismas cuenten con las correspondientes y preceptivas autorizaciones emitidas por las autoridades competentes en la materia.

El alcance tanto material como territorial de dicha consolidación es el resultante de la autorización otorgada en cada caso.

2. En consonancia con lo indicado en el apartado anterior, se consolidan las actividades de esa naturaleza desarrolladas en la denominada cantera de Altzó, en los términos y con el alcance establecidos en el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tolosa aprobado definitivamente mediante resolución de 17 de noviembre de 1998.

3. La apertura de nuevas actividades de esa naturaleza requerirá, entre otros extremos, la formulación del previo y preceptivo expediente de modificación de este Plan General con el fin de, por un lado, evaluar su idoneidad, por otro, identificar y delimitar el ámbito objeto de las mismas, y, por último, determinar las condiciones de su desarrollo y ejercicio.

En todo caso, incluso mediante la formulación de un expediente como el citado, únicamente podrán autorizarse en la zona de uso global agroganadera y de campiña, concretamente en las partes de la misma no afectadas por condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística incompatibles con aquellos usos.

4. Los ámbitos objeto de las citadas actividades, así como su entorno, deberán ser objeto de los correspondientes planes y medidas de recuperación, a ejecutar tanto complementariamente al desarrollo de aquellas como tras su finalización.

Artículo 78. *Explotaciones agrarias comunes.*

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquella que reúna los requisitos expuestos en este documento, incluido el referente a la certificación o acreditación de dicha condición por parte del Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura, u organismo que, en su caso, lo sustituya en el ejercicio de dicho cometido.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común tanto nueva como ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecuan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

Se identifica como caserío la unidad básica de explotación del uso agropecuario integral, en cuanto que constituye el modelo tradicional de explotación del territorio rural del municipio.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia —Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones—.

Ondorio horietarako, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuak har ditzake bere baitan.

Nolanahi ere, baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da Plan Orokor honetan ezarritako lursail minimoaren baldintza betetzea.

### 3. Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintza orokorrak.

A. Oro har, eraikuntzek kapitulu honen lehen atalean ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B. Arau hauetan azaldutako salbuespenekin, gaur egun dauden ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak finkatu egingo dira, eta eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta edo atxikita –harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitetnikoak erabiliz–, nahiz bakartuta –proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar duenean– antolatuko dira.

Ustiapenak etxebizitza osagarri bat edo hainbat dituzte, horiek ere finkatu egingo dira. Eraikuntza osagarri horiek bakartuta antolatzea ere baimentzen da, baldin eta gaur egun dauden bizitegi-erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek –ukuiluak, abeletxeak eta antzekoak ezartzea– edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar dutenean.

Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar, alde batetik, osotasunean zaharberritzeko edo berritzeko aukera, eta are eraikuntzak ordeztzeko ere, eta bestetik, izaera orokorrez, txabolak, eraikin prekarioak, teilapeak eta abar ezabatu beharra, eraikuntza multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

Horrez gain, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak errespetatu egin beharko dira; horretarako, iraunarazi eta/edo berrerabili egingo dira.

Handitze-gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Orokorrean landa-erabilereztan beste-lakoetara zuzendutako eraikinetarako ezarritako eraikuntzaren altuera eta profileko muga maximoak bete beharko ditu.

C. Gaur egun dauden eraikuntzak ordeztu nahi direnean edo berriak eraiki nahi direnean, udalak aurretik okupatzen diren kokalekuez edo proposatutako kokalekuez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu ahal izango du, paisaiari dagozkion arrazoiengatik, sortzen den eraginengatik, higienarengatik, segurtasunarengatik edo justifikatuta dagoen beste arrazoi egoki batengatik.

Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartuta dauden eraikuntzen kasuan, aukera horren bideragarritasuna eta/edo komenigarritasuna eraikuntza horiek eta/edo beren baliozko elementuak mantentzean eta begiratzean duen eraginaren ikuspegitik aztertu beharko da, eta helburu hori lortzeko desegokia bada, baztertu egingo da aukera hori. Dena den, gai horretan eskumena duen administrazioak aukera horren bideragarritasunaren aldeko txostena eman beharko du.

### 4. Nekazaritza-ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza-ustiapen arrunt berriak ezartzeko artikuluko 1. eta 2. idatz zatietan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta eraikinari lotzen zaion lur-eremuaren azalera minimoa izan beharko du.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecido en cada caso en este Plan.

### 3. Condiciones generales de edificación y urbanización

A. Con carácter general, las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos en la Sección Primera de este mismo Capítulo.

B. Con las salvedades expuestas en estas Normas, se consolidan los caseríos o edificios vinculados a las explotaciones existentes, autorizándose la construcción de edificaciones adicionales que se dispondrán ya englobadas o adosadas al edificio citado, utilizando materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, ya exentas, en el supuesto de que la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hiciera necesario.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo. Se autoriza incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes –implantación de establos, granjas y otros similares– o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociada, por un lado, la posibilidad de su restauración o renovación integral, e incluso la de su sustitución, y, por otro, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de edificación y de su entorno.

Además, se deberán respetar los elementos de valor arquitectónico o histórico existentes en su caso, conservándolos y/o reutilizándolos.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C. En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de informe favorable de la Administración competente en la materia.

### 4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 –certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa– y 2 –superficie mínima del terreno vinculado a la misma– de este mismo artículo.

Oro har, horiek ezartzearen ondorioetarako, lehendik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat datozen eraikuntzak hartuko dira erreferentzia gisa lehentasunez.

«Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona» globalean kokatutako nekazaritza-ustiapen berriei lotzen zaizkien nekazaritzako eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, baldin eta indarrean dauden lege-xedapenetan —indarrean dauden lurraldea antolatzeako tresnak barne— zein Plan Orokor honetan bertan horri buruz ezarrita dauden baldintza guzti-guztiak aldeztu aurretik betetzen badituzte. Osagarri gisa, eraikuntza horiek ezartzeko behar bezala aintzat hartu eta errespetatuko dira Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen xede diren esparruak.

Hala badagokio, babes bereziko landa-zonetan eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzeak, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideak ez ezik, haiei berariaz dagozkien lege-xedapen, plan eta proiektuetan ezarritakoak ere bete beharko dira. Zona horietan abereentzako bordak eraikitzeak, gai horretan eskumena duen erakundearen justifikazio-txostena izateaz gain, honako irizpide hauek bete beharko dira:

- Lursail hartzaile minimoa: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Sabai-azalera eraikigarri maximoa: 50,00 m<sup>2</sup>(s).
- Eraikuntzaren solairu kopurua: Sestra gaineko solairu bat (1).
- Eraikuntzaren altuera: 3,00 m.
- Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko tarte minimoak: 100,00 m.

— Eraikuntza-ezaugarriak: Paisaiari egokitzearen, udalak egitura edo estaldurarako material jakin batzuk erabil daitezten eta inguruneari hobeto egokituak zaizkien kolore eta formak zehatz daitezten eskatu ahal izango du, baita eraikuntza lurperatuta ezartzea eskatu ere.

5. Nekazaritza-ustiapen arrunten (baratzezaintzakoak edo abeltzaintzakoak) bizitegi-erabilera osagarriak.

A. Baratzezaintzako edo abeltzaintzako nekazaritza-ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak ezartzea eta/edo eraikitzea baimenduko da, baldin eta aldeztu aurretik eta behar bezain zorrotz justifikatzen bada ohiko bizileku iraunkorrera zuzentzeko beharrezkoak direla:

— Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat eta bere oinordekoentzat, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera horretara zuzenduta dauden eta planak finkatzen dituen eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

— Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat:

\* Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta planak finkatzen dituen, eta une hori baino lehen bestelako erabilera-tara zuzenduta egon arren bizitegi-erabilera hartzeko modukoak diren eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

\* Erabilera horretara zuzendutako solairu berriko eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

Dena den, etxebizitza bat edo gehiago baimentzeko ezinbestekoa izango da, besteak beste, aldeztu aurretik justifikatzea nekazaritza-ustiapenak betetzen dituela bere titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatzen diren dimentsio eta bideragarritasun produktibo eta ekonomiko baldintzak.

Con carácter general, a los efectos de su implantación se tomarán como referencia, preferentemente, las edificaciones preexistentes acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones de carácter agrario vinculadas a nuevas explotaciones agrarias en terrenos situados en la zona global «Rural agroganadera y de campiña», previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto tanto en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan. Complementariamente, a los efectos de su implantación serán objeto de la debida consideración y respeto los ámbitos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

La construcción, en su caso, de nuevas edificaciones e instalaciones en las zonas rurales de protección especial se adecuará, además de a los establecidos en este Plan, a los criterios establecidos en las disposiciones legales, planes y proyectos referidos de forma específica a las mismas. La construcción, en su caso y siempre que se cuente con informe justificativo del organismo competente en la materia, de bordas para el ganado en esas zonas se adecuará a los siguientes criterios:

- Parcela receptora mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.
- Superficie de techo edificable máxima: 50,00 m<sup>2</sup>(t).
- N.º de plantas de edificación: 1 planta sobre rasante.
- Altura de edificación: 3,00 m.
- Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 100,00 m.

— Características constructivas: Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio, e incluso la disposición soterrada de la edificación.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes (hortícolas o ganaderas).

A. Se autoriza la implantación y/o construcción de viviendas auxiliares de explotaciones agrarias hortícolas o ganaderas en aquellos casos en los que, de forma previa y con el debido rigor, se justifique la necesidad de las mismas para su destino a domicilio habitual y permanente de:

— El titular o titulares de la explotación y sus descendientes en el supuesto de viviendas a habilitar en edificaciones preexistentes a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo, destinadas a ese uso también con anterioridad a ese momento.

— El titular o titulares de la explotación en el supuesto de viviendas a habilitar en:

\* Edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el mismo que, habiendo sido destinadas con anterioridad a ese momento a otro tipo de usos, sean susceptibles de acoger usos residenciales.

\* Edificaciones de nueva planta destinadas a ese uso.

En todo caso, la autorización de una o más viviendas se condiciona a, entre otros extremos, la previa justificación de que la explotación agraria reúne las condiciones de dimensión y viabilidad productiva y económica exigidas en cada caso para dar cobertura económica al titular o titulares de la misma.

B. Aurreko 70. artikulua 9. eta 10. idatz zatietan azaldukoaren arabera, adierazitako etxebizitza osagarriak eraikuntza batzuetan edo besteetan ezartzeko honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

— Lehenik, eta lehenatasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabileretara zuzenduta dauden eta finkatzen diren eraikinetan ezarriko dira.

— Bigarrenik, adierazitakoak bezalako eraikuntzarik ez badago, etxebizitzak bizitegi-erabileraz bestelakoetara zuzendutako gaur egungo beste eraikuntza batzuetan ezartzea baimenduko da, baldin eta beren ezaugarriak kontuan izanik xede horretara zuzentzeko baldintzak betetzen badituzte.

— Hirugarrenik, eta betiere aurreko bi konponbideetako bakar bat ere gauzatu ezin bada, xede horretara zuzendutako eraikuntza berrietan ezartzea baimenduko da. Horrelakoetan, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira aldez aurretik.

— Osagarri gisa, bideraezina dela justifikatzen denean izan ezik, baimentzen diren etxebizitzak eraikuntza bakar batean ezarriko dira, eraikin berean alegia.

Indarrean dauden legerian, lurraldea antolatzeko tresnetan eta hiri-plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritako irizpideekin bat datorrenean, lehenik dauden eta finkatzen diren eraikuntza horiek handitzeko baimenak lehenatasuna izango du xede horretara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzeko baimenaren aldean.

C. Ondoren adierazten den salbuespenarekin, nekazaritza-ustiapen berari loturik dauden etxebizitzak kopuru maximoa, lehenik daudenak barne, ez da bitik (2) gorakoa izango.

Salbuespen horrek lehenik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan du eragina, Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabileretara zuzenduta zeudenetan, 500 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako sabai-azalera dutenetan, eraikuntza horietan gehienez ere hiru (3) etxebizitza ezartzea baimentzen baita.

Ondorio horietarako, ez da sabai-azalera horretan zenbatuko bordei edo etxebizitzaren eranskin bakartuei loturikoa eta etxebizitzari atxikita baina lehen etxebizitza-erabileretara zuzentzen ez zirenei loturik dagoena, horiek ezabatu egin beharko baitira.

D. Baratzezaintzako edo abeltzaintzako nekazaritza-ustiapen arrunt berri baten edo lehenik dagoenaren etxebizitza osagarriak ezartzea baimenduko da lehenik dauden eta finkatzen diren hari loturiko bizitegi-eraikuntzetan, ondoren azaltzen diren baldintzetan:

a) Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obren irispide handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabileretara zuzenduta zeuden eraikuntzetan gaitu beharko dira.

Ez da baimenduko eraikuntza horiek helburu horretarako handitzea, honako kasu hauetan ez bada:

— Bizitegi-eraikuntzak 175 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da.

— Ustiapenaren titularrek horri loturiko bi (2) etxebizitza baimentzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen badituzte eta eraikuntzak 350 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da.

Dena den, handitze horiek baimentzeko ezinbestekoa izango da, besteak beste, honako hiru baldintza hauek betetzea:

B. De conformidad con lo expuesto en los apartados 9 y 10 del anterior artículo 70 la implantación de las citadas viviendas auxiliares en unas u otras edificaciones se adecuará a los siguientes criterios:

— En primer lugar y con carácter preferente, se implantarán en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a usos residenciales ya con anterioridad a la aprobación de este Plan.

— En segundo lugar, en el supuesto de inexistencia de edificaciones como las comentadas, se autoriza la implantación de las citadas viviendas en otras edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales, siempre que, en atención a sus características, reúnan las condiciones necesarias para su destino a ese fin.

— En tercer lugar y siempre que no resulte posible ninguna de las dos soluciones anteriores, se autoriza su implantación en nuevas edificaciones destinadas a ese fin, previa cumplimentación, eso sí, de las condiciones establecidas, entre otros, en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

— Complementariamente, salvo en los supuestos en los que se justifique su inviabilidad, las viviendas que en su caso se autoricen se implantarán en una única y misma edificación.

Siempre que la misma resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación, en los instrumentos de ordenación territorial y en el planeamiento urbanístico (incluido este Plan General) vigentes, se autorizará la ampliación de dichas edificaciones preexistentes y consolidadas con carácter preferente a la construcción de nuevas edificaciones con ese fin.

C. Con la salvedad que se indica a continuación, el número máximo de viviendas, incluidas las preexistentes, vinculadas a una misma explotación agraria no será superior a dos (2) viviendas.

La citada salvedad incide en edificaciones preexistentes y consolidadas, destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que cuenten con una superficie de techo superior a 500 m<sup>2</sup>(t), en las que se autoriza la implantación de un máximo de tres (3) viviendas.

A esos efectos, no se computará como tal superficie de techo la vinculada a las bordas o anejos aislados de la edificación y a los adosados a la misma no destinados con anterioridad a uso de vivienda y que deberán eliminarse.

D. Se autoriza la implantación de viviendas auxiliares de una explotación agraria hortícola o ganadera, nueva o ya existente, en edificaciones residenciales preexistentes y consolidadas vinculadas a la misma, en las condiciones que se exponen a continuación:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación que resulten necesarias, las viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones preexistentes destinadas a uso residencial con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

No se autoriza la ampliación de dichas edificaciones con ese fin, salvo en los siguientes supuestos:

— En el caso de que la edificación residencial cuente con una superficie inferior a 175 m<sup>2</sup>(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

— En el caso de que los titulares de la explotación cumplan las condiciones necesarias para la autorización de dos (2) viviendas vinculadas a la misma, y la edificación cuente con una superficie inferior a 350 m<sup>2</sup>(t), se autoriza su ampliación hasta ese techo.

En todo caso, la autorización de esas ampliaciones se condiciona a la cumplimentación de, entre otras, estas tres condiciones.

Lehenik, aurretik dagoen eraikuntzaren eta ingurunearen baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, handitzea egokia dela justifikatu beharko da.

Bigarrenik, handitzearen ondorio izan litezkeen edonolako inpaktu negatiboak prebenitzeko eta/edo minimizatzeko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

Hirugarrenik, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan solairu berriko bizitegi-eraikuntzetarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, baldin eta planteatutako handitzearen oinplanoko okupazioa 50 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, edo handitze horren sabai-azalera lehendik dagoen bizitegiko sabai-azaleraren %20 baino handiagoa bada.

b) Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistro mailan ustiapenari atxikitzen ez bazaizkio.

c) Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, eta gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein izanik ere, ez da loturik dauden finken banantzerik edo zatiketarik baimenduko, baldin eta banantze edo zatiketa horren ondorioz 35.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritzako eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

d) Finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

e) Artikulu honetako «3.B» idatz zatian ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

Baimendu egingo da, halaber, eraikuntza horietan bertan landa-turismoko erabilerak edo antzekoak ezartzea, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzetan.

f) Dagokion eraikuntzan etxebizitza baimendu, lehendik dagoena baino etxebizitza kopuru handiagoa gaitu edo lehendik dagoen eraikuntzaren mota guztietako handitzeak baimendu baino lehen edo aldi berean, adierazitako eranskinak edo bordak eraisteko proiektua aurkeztu beharko da.

E. Etxebizitza osagarriaren erabilera lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea baimenduko da, baldin eta lehendik erabilera horretara zuzendu ez badira baina zuzentzeko modukoak badira, nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zonetan besterik ez, hurrengo idatz zatian erabilera hori solairu berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin.

Salbuespen horiek besteak beste hurrengo «F.f» eta «F.h» idatz zatietan azaltzen diren baldintzekin zerkusua dute. Bideraezinak eta/edo desegokiak direla justifikatzen bada, baldintza horiek eraginpeko eraikuntzara eta horren ingurunera egokitze bideratzea edo ez aplikatzea erabaki ahal izango da.

F. Baratzaintzako edo abeltzaintzako ustiapen baten —berria edo lehendik dagoena— etxebizitza osagarri bat (1) ezartzera zuzendutako solairu berriko eraikuntza bat eraikitzea baimenduko da, nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zonetan besterik ez, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira, besteak beste:

a) Artikulu honetako «1». idatz zatian aipatutako baldintzak eta nekazaritza-ustiapenaren baratzaintzako eta/edo abeltzaintzako izaera egiaztatzea.

b) Ustiapenari loturik dauden lur-eremuetan etxebizitza-erabilerara zuzendutako edo zuzentzeko moduko eraikuntzarik ez dagoela egiaztatzea.

En primer lugar, se deberá justificar la idoneidad de la ampliación en atención a las condiciones y características de la edificación preexistente y de su entorno.

En segundo lugar, se deberán determinar y ejecutar las correspondientes medidas de prevención y/o minimización de impactos negativos de cualquier naturaleza que pudieran derivarse de la ampliación.

En tercer lugar, se deberán cumplimentar los requisitos establecidos en el artículo 31 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006 para los supuestos de edificación residencial de nueva planta, siempre que o bien la ocupación en planta de la ampliación planteada sea superior a 50 m<sup>2</sup>, o bien la superficie de techo de la misma sea superior al 20% de la superficie de techo residencial preexistente.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas vinculadas a las mismas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agropecuarias.

d) Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado «3.B» de este mismo artículo.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo o similares en esas mismas edificaciones.

f) Previa o simultáneamente a la autorización del uso de vivienda en la edificación correspondiente, o a la habilitación de un número superior de viviendas al preexistente, o a la autorización de todo tipo de ampliación de la edificación preexistente, deberá presentarse el correspondiente proyecto de derribo de los citados anejos o bordas.

E. Se autoriza la implantación, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, del uso de vivienda auxiliar en edificaciones preexistentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a ese uso y susceptibles de ese destino, en las condiciones expuestas en el siguiente apartado para la implantación de dicho uso en edificaciones de nueva planta, con las salvedades que se exponen a continuación.

Esas salvedades están relacionadas con las condiciones expuestas en, entre otros, los apartados «F.f» y «F.h» siguientes. Siempre que se justifique su inviabilidad y/o inidoneidad, podrá acordarse bien el reajuste de esas condiciones para su adaptación a las características de la edificación afectada y de su entorno, bien su no aplicación.

F. Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas rurales agroganaderas y de campiña, de una edificación de nueva planta destinada a una (1) vivienda auxiliar de una explotación hortícola o ganadera, nueva o preexistente, siempre que se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los requisitos mencionados en el apartado «1» de este artículo, así como de la naturaleza hortícola y/o ganadera de la explotación agraria.

b) Acreditación de la inexistencia en los terrenos vinculados a la explotación de edificaciones destinadas a uso de vivienda o susceptibles de ese destino.



c) Aurreko «A», «B» eta «C» idatz zatietan azaldutako gainerako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

d) Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak, betetzen direla egiaztatzea.

e) Etxebizitza nekazaritza-ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatzea. Aldez aurretik, beste hainbat alderdiren artean, titular(kide)tasun hori justifikatu beharko da.

f) Artikulu honetako «2». idatz zatian aditzera emandakoa irajartuz, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotzen zaizkion lur-eremuen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenaren kaltetan izan gabe, bizitegi-erakuntza berriak gutxienez 35.000 m<sup>2</sup>-ko azalerako finka beharko du, eta finka horri lotu beharko zaio erregistroan. Eraikuntza hartuko duen lursailak 20.000 m<sup>2</sup> baino handiagoa izan beharko du eta ustiapeneko ia izan. Ondorio horietarako, elkarren ondoan dauden edo bide edo ibilgu publikoren batek bereizten dituen finka bereko lursailak bateratutzat joko dira.

g) Ustiapenak gutxienez bost urteko jarduera eta garapena delako egiaztatu beharko da.

h) Eraikuntza-baldintzak:

— Tarte minimoak:

\* Lurzoru urbanizaezineko mugara: 100,00 m.

\* Lursailaren mugetara (Indarrean dauden lege-xedapek tarte eta distantzia handiagoak ezartzen dituztenean, horietan xedatutakoari jarraituko zaio): 10,00 m

\* Babestu beharreko elementu natural eta eraikietara (zuhaitzak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): Orokorrean eskatzen direnak, bai indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeke tresnak barne–, bai Plan Orokor honetan bertan.

\* Beste finka batzuetan dauden bizitegi-erakuntzetara (Distantzia hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikuntzen artean, eta esku-hartze bakoitzari exijituko zaio bere lursailen gutxienez distantzia horren %50, hots, 25 metro egongo dela bermatzeko. Ez dira eraikuntza berritzat joko lehendik daudenak ordeztuko eraikitzen direnak): 50,00 m.

\* Beste finka batzuetan dauden bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzetara (Distantzia hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikuntzen artean, eta esku-hartze bakoitzari exijituko zaio bere lursailen gutxienez distantzia horren %50, hots, 25 metro egongo dela bermatzeko. Ez dira eraikuntza berritzat joko lehendik daudenak ordeztuko eraikitzen direnak): 50,00 m.

— Azalera eraikigarri maximoa: 250,00 m<sup>2</sup>(s)

— Solairu kopuru maximoa: Bi solairu (sestra gainean).

— Teilatu-hegal horizontalen altuera maximoa: 7 m (fatxada bakoitzaren erdiko puntuan neurtua).

— Estalkien malda maximoa: %36

— Oinplanoan okupatutako azalera minimoa: 120,00 m<sup>2</sup>

— Oinplanoan okupatutako azalera maximoa: 250,00 m<sup>2</sup>

i) Urbanizazio-baldintzak:

Nahiz eraikuntza-proiektuan bertan, nahiz horren osagarri gisa, lursailaren urbanizazio-baldintzak –beharrezkoak diren aparkalekuen eta sarbideen kokapena barne– eta paisaia-tratamenduarenak zehaztuko dira, eraikuntza berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen-inpakturik txikiena sor dezan.

c) Acreditación del cumplimiento de las restantes condiciones expuestas en los anteriores apartados «A», «B» y «C».

d) Acreditación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos, entre otros, los expuestos en el artículo 31 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

e) Acreditación del destino de la vivienda a domicilio habitual del titular o cotitular de la explotación agraria, previa justificación de, entre otros extremos, dicha (co)titularidad.

f) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado «2» de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una finca con una superficie mínima de 35.000 m<sup>2</sup>, a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente. La parcela receptora de la edificación deberá ser mayor de 20.000 m<sup>2</sup> y formar parte de la explotación. A estos efectos, las parcelas de una misma finca que se encuentren contiguas o tan sólo separadas por algún camino o cauce públicos se consideran como unitarias.

g) Se deberá acreditar que la explotación tiene un mínimo de cinco años de actividad y desarrollo.

h) Condiciones de edificación:

— Separaciones mínimas:

\* Límite del suelo no urbanizable: 100,00 m.

\* Límites de la parcela (Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas): 10,00 m.

\* A elementos naturales o construidos objeto de protección (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): Las exigidas con carácter general, tanto en disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación del territorio, vigentes, como en este mismo Plan.

\* Edificaciones residenciales existentes en otras fincas (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquellas que se construyan en sustitución de otras preexistentes): 50,00 m.

\* Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 25 metros. No se considerarán como nuevas construcciones aquellas que se construyan en sustitución de otras preexistentes): 50,00 m.

— Superficie edificable máxima: 250,00 m<sup>2</sup>(t).

— Número de plantas máximo: Dos plantas (sobre rasante).

— Altura máxima de aleros horizontales: 7 m. (medida en el punto medio de cada fachada).

— Pendiente máxima de cubiertas: 36%.

— Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m<sup>2</sup>.

— Superficie máxima ocupada en planta: 250,00 m<sup>2</sup>.

i) Condiciones de urbanización:

Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental en el suelo rural.

Higiene- eta osasun-baldintzak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira, isurketak arazteko sistemari dagokionez batik bat.

j) Etxebizitza kopuru maximoa: 1 etx.

k) Nekazaritza-erabilera bateragarriak eta ostatu-erabilera (landa-turismoa) baimenduko dira.

Ezin izango da nekazaritza-ustiapen arrunt berri baten etxebizitza osagarri bat (1) baino gehiago ezarri, ez ustiapenaren titularkidetasun-arrazoiengatik, ez bertan ustiapeneko jabe-gaiak ostatatzeagatik, ezta beste edozein zirkunstantziarengatik ere.

6. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.

A. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapeneko erabile-terata edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietara –kortak, ukui luak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta base-rriko eta nekazaritza-industriako pertsonen ibilgailuak gordezko eraikuntzak, eta abar– zuzendutako eraikuntza finko eta egonkor guztiak, etxebizitza izan ezik, hartuko dira halakotzat.

B. Antolamenduz kanpokotzat jo direnen salbuespen bakarrarekin, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikuntzak finkatutzat hartuko dira.

Eraikin horiek handitzean, eraikuntza berrietarako ondoren finkatuko diren baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa denean izan ezik. Hala gertatzen bada, udalak egoki irizten dion erabakia hartuko du, behar bezala justifikatuta. Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar, izaera orokorrez, txabolak, eraikin prekarioak, teilapeak eta abar ezabatu beharra, eraikuntza multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

C. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei –lehendik daudenei zein berriei– lotzen zaizkien eraikuntza berriek, erabilera horietara zuzentzen direnek, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

a) Tarte minimoak:

— Orokorrean:

\* Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 50,00 m.

\* Beste finka batzuetan dauden landa-erabileraz bestelako eraikuntzetara: 20,00 m (Distantzia hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikuntzen artean, eta esku-hartze bakoitzari exijituko zaio bere lursailean gutxienez distantzia horren %50, hots, 10 metro egongo dela bermatzeko).

\* Lursailaren mugara: 10,00 m.

— Abeletxeetatik eta abeltzaintzako ustiapen intentsiboetara zuzendutako instalazioetatik:

\* Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 200,00 m.

\* Beste finka batzuetan dauden landa-erabileraz bestelako eraikuntzetara: (Distantzia hori aurrez aurre dauden fatxaden erdiko puntuan neurtuko da bi eraikuntzen artean, eta esku-hartzen bakoitzari exijituko zaio bere lursaileangutxienez distantzia horren %50, hots, 10 metro egongo dela bermatzeko) .100,00 m.

\* Lursailaren mugara: 10,00 m.

b) Eraikuntza hartzen duen lursailaren azalera minimoa (Lursail hori, edonola ere, esparru fisikoki eta espazialki jarraitua izango da): 10.000 m<sup>2</sup>.

c) Eraikuntza maximoa: 500 m<sup>2</sup>.

d) Profila: I/I.

e) Eraikuntzaren altuera: 5,00 m.

f) Eraikuntzaren luzera maximoa: 50,00 m.

Deberán quedar garantizadas y debidamente tratadas las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos.

j) Número máximo de viviendas: 1 viv.

k) Se autorizan los usos agrícolas compatibles y el uso de hospedaje (agroturismo).

El número de viviendas auxiliares de una nueva explotación agraria común en ningún caso será superior a una (1) vivienda, ni por razones de cotitularidad de la misma, ni de alojamiento en la misma de los herederos de la explotación, ni por cualquier otra circunstancia.

6. Construcciones destinadas a la explotación agropecuaria.

A. Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agropecuaria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos –cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, industria agraria, etc.–, con excepción de la vivienda.

B. Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna. La consolidación de las citadas edificaciones lleva asociado, con carácter general, el deber de eliminar las chabolas, los añadidos precarios, las tejavanas, etc., con el fin de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto de la edificación y de su entorno.

C. Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agropecuarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

a) Separaciones mínimas:

— De carácter general:

\* Al límite del suelo no urbanizable: 50,00 m.

\* Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 20,00 m (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 10 metros).

\* Límite de la parcela: 10,00 m.

— De las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas respecto de:

\* Límite de suelo no urbanizable: 200,00 m.

\* Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: (Esa distancia se medirá en el punto medio de las fachadas enfrentadas entre ambas edificaciones, exigiéndose a cada intervención que en su parcela garantice la existencia al menos del 50% de dicha distancia, es decir, 10 metros) 100,00 m.

\* Límite de la parcela: 10,00 m.

b) Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación (Dicha parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito físico y espacialmente continuo): 10.000 m<sup>2</sup>.

c) Edificación máxima: 500 m<sup>2</sup>.

d) Perfil: I/I.

e) Altura de la edificación: 5,00 m.

f) Longitud de edificación máxima: 50,00 m.

Aurreko aurreikuspenak, halaber, lehendik dauden eraikuntzetan ezartzeko planteatzen diren abeletxei eta abeltzaintzako ustiapen intentsiboetara zuzendutako instalazioei dagokienez aplikatzekoak izango dira.

D. Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegiak honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Tarte minimoak:

\* Lursailaren mugara: 5,00 m.

\* Beste finka batzuetan dauden landa-erabileraz bestelako eraikuntzetara: 20,00 m.

— Lursailaren okupazio maximoa (Ezarritako okupazioko indizeak eta zehaztapenak berotegia hartzen duen lursailari dagozkio):

\* < 5.000 m<sup>2</sup> %20.

\* > 5.000 m<sup>2</sup> eta < 20.000 m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup> edo %10.

\* > 20.000 m<sup>2</sup> 2.000 m<sup>2</sup> edo %5.

E. Ezarri ahal izateko ezinbestekoa izango da horren askotariko alderdiei buruzko eskumena duten erakundeek aldeko txostena ematea.

F. Honako hauek bermatuko dira: Higiene- eta osasun-baldintzak eta, bereziki, isurketak arazteko sistema eta saneamendukoa; ur-hornidura; elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiak; sarbidea, dokumentu honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren bestelako zerbitzuak.

Zerbitzu eta azpiegitura horietako edozeinek proiektatutako eraikuntza edo instalazioa eraikitzeke eta bertan aurreikusitako jarduerak garatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez baditu, ez da baimenik emango gabezia edo akats horiek behar bezala eta erabat zuzentzeko beharrezkoak diren obrak eta jardunak gauzatzeko ez diren artean eta eraikuntzaren sustatzaileak horiek ordaintzen ez dituen artean. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak eskatuko dira.

#### 7. Abeltzaintza-ustiapen berriak ezartzea.

— Indarrean dagoen legerian (Plan Orokor hau formulatzeko unean, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen otsailaren 27ko 3/1998 Legeak osatzen du adierazitako legeria) aurreikusitako jarduera-lizentzia lortu beharra duten abeltzaintza-ustiapen berriak ezartzeko, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, 2004ko uztailearen 6ko Dekretuan (141/2004 Dekretua) ezarritako baldintza eta arau tekniko higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak arautzen dituztenak barne.

— 165/1999 Dekretuaren arabera (martxoaren 9koa, otsailaren 27ko 3/1998 Legean, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko lege orokorra, jasotzen den jarduerarako lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzen duena) jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden abeltzaintza-ustiapenek dekretu horren IV. eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

*79. artikulua. Nekazaritza-erabilera profesionalizatuga-beak.*

#### 1. Lursail minimoa.

Lursail minimoa laborantzako unitate minimoa (Une honean, uztailearen 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoaren arabera, laborantzako unitate minimoaren azalera 10.000 m<sup>2</sup>-koa da Gipuzkoan) zehaztearen ondorioetarako finkatutakoa izango da, Plan Orokor hau onartu aurretik azalera txikiagoa duten lur-

Las previsiones anteriores serán asimismo de aplicación en lo referente a las granjas e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas que se planteen implantar en edificaciones preexistentes.

D. La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

— Separaciones mínimas:

\* Límite de la parcela: 5,00 m.

\* Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m.

— 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 m<sup>2</sup> 20%.

\* > 5.000 m<sup>2</sup> y < 20.000 m<sup>2</sup> 1.000 m<sup>2</sup> ó 10%.

\* > 20.000 m<sup>2</sup> 2.000 m<sup>2</sup> ó 5%.

E. Para su implantación deberá mediar informe favorable de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

F. Quedarán garantizadas: Las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este Documento; otros servicios que se estimen necesarios.

En el supuesto de que cualesquiera de esos servicios e infraestructuras no reúnan las condiciones necesarias para la construcción de la edificación o instalación proyectada, y el desarrollo en la misma de las actividades previstas, se condicionará su autorización a la ejecución de las obras y actuaciones necesarias para la correcta y completa adecuación de aquellos, así como a su abono por el promotor de la construcción. Se exigirán con ese fin, los avales o garantías que se estimen necesarios.

#### 7. Implantación de nuevas explotaciones ganaderas.

— La implantación de nuevas explotaciones ganaderas que requieran la obtención de la correspondiente licencia de actividad prevista en la legislación vigente (En el momento de la formulación de este Plan General, la citada legislación está conformada por la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998) se vinculará a la cumplimiento de las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de las condiciones y normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales establecidas en el Decreto de 6 de julio de 2004 (Decreto 141/2004).

— 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 de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de ese mismo Decreto.

*Artículo 79. Usos agrarios no profesionalizados.*

#### 1. Parcela mínima.

La parcela mínima será la fijada a los efectos de la determinación de la unidad mínima de cultivo (En este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, la superficie de dicha unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m<sup>2</sup>), salvo en el supuesto de las parcelas

sailen kasuan izan ezik, horietan jarduera hori ezarri ahal izango baita 2.000 m<sup>2</sup> baino handiagoak direnean.

## 2. Eraikuntza-baldintzak.

A. Abeltzaintzako eta landazabaleko zonetan besterik ez, lursail bakoitzean lanabesak gordetzeko edo korta txikiak edo ukuilu ez-profesionalak bezala erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimenduko da. Dena den, dokumentu honen 4. kapituluaren eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira.

B. Halaber, adierazitakoak ez ezik, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

— Lursail jarraituaren azalera minimoa: 2.000 m<sup>2</sup>.

— Sabai-azalera eraikigarri maximoa: 8,00 m<sup>2</sup>(s).

— Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.

— Lursailaren mugarekiko tarte minimoak: 5,00 m.

— Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko tarte minimoak: 50,00 m

— Eraikuntza-ezaugarriak:

\* Lehenasunez, material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, akabera pintatuarekin eta teilazko estalkiarekin, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta horretarako oso zimendu txikiak izango dituzte.

Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz, material iraunkorrekin eraikitzea baimenduko da.

\* Ezin izango dute ur-hornidurarako edo hondakin-uren hustuketarako instalaziorik izan.

\* Paisaiari egokitzearen, udalak paisaiaren gaineko interferentzia ahalik eta txikiena izango den lekuan koka daitezzen, egiturako edo fatxadako eta estaldurako material jakin batzuk erabil daitezzen eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezzen eskatu ahal izango du.

\* Txabola bat eraikitzeko lizentzia jabetzarik gabe emango da beti.

## 3. Beste alderdi batzuk.

Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzak finkatu egiten dira, dokumentu honen «50.3.B» artikuluan eta antzeko edukia duten beste batzuetan azaldukoaren arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez badira eta/edo landa-ingurunea degradatzen ez badute behintzat. Ez da inola ere eraikin horietan bizitegi-erabilerak ezartzea baimenduko.

### 80. artikulua. Baso-erabilerak.

1. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako lurra- ren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

2. Zuhaizti-landatze estentsiboak egin ahal izateko, alde- z aurretik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eska- tuko da beti.

Ildo horretan bertan, baso-masak landatzean, edozein ere- mutan landatzen direla ere, besteak beste, gai horretan esku- mena duen administrazioak (adierazitako Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentua barne) ezarritako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira, are sail landatu horien eta lursail mugakideen artean zein beste finka batzuetan dauden eraikun- tzetara utzi behar diren tarte minimoei dagozkionak ere.

que, con anterioridad a la aprobación de este Plan General, cuenten con menor superficie, en las que dicha actividad podrá implantarse siempre que la misma sea superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Condiciones de edificación

A. Se autoriza la construcción, exclusivamente en las zonas ganaderas y de campiña, de una nueva chabola por parcela, destinada bien a la guarda de aperos, bien a pequeñas cuadras o establos no profesionales, debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el capítulo 4 de este documento.

B. Asimismo se deberán cumplir, además de las indica- das, las siguientes condiciones:

— Superficie mínima de parcela continua: 2.000 m<sup>2</sup>.

— Superficie de techo edificable máxima: 8,00 m<sup>2</sup>(t).

— Altura de edificación: 2,50 m.

— Separaciones mínimas al límite de parcela: 5,00 m.

— Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.

— Características constructivas:

\* Con carácter preferente, se construirán con materiales no permanentes, con acabado pintado y teja en cubierta, y serán fácilmente desmontables, contando para ello con una cimentación mínima.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas se autoriza su construcción con materiales permanentes.

\* No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.

\* Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisa- je sea la menor posible y la adopción de determinados mate- riales de estructura o de fachada y cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

\* La licencia para construir una chabola se otorgará siem- pre en precario.

## 3. Otras cuestiones.

Se consolidan las chabolas o edificaciones no residenciales existentes salvo que, de conformidad con lo expuesto en el artí- culo «50.3.B» y otros de similar contenido de este mismo Documento, estén declaradas fuera de ordenación y/o o bien contribuyan a la degradación del medio rural. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en las mis- mas.

### Artículo 80. Usos forestales.

1. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los luga- res en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

2. Para la realización de plantaciones extensivas de arbo- lado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricul- tura y montes de la Diputación Foral.

En ese mismo sentido, las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a los criterios generales establecidos por la Administración competente (incluido el referido Departamento de la Diputación Foral, etc.) en la materia, incluso en la referente a las separaciones mínimas de las plan- taciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edi- ficaciones existentes en otras fincas.

*81. artikulua. Herri-lanei lotutako erabilerak eta eraikuntzak.*

1. Aintzat hartutako erabilerak eta eraikuntzak.

Titularitasun eta sustapen publikoko komunikazio-sistemak –zerbitzuguneak barne– edo zerbitzu-azpiegiturak –ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, hiri-hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak– gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilerak eta eraikuntza osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa-ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpen-esparrua Plan Orokor honek sistema orokor gisa izendatuki definitu ez duenean.

2. Izapideak.

Eraikuntza-lizentzia eskatu aurretik, udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, arrazoitutako erabakian, lursail-ekarpenaren baldintzak, eraikigarritasun-baldintzak eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, baita, hala badagokio, alde aurretik plan berezi bat formulatzeko behin-behineko eskakizuna ere.

Nolanahi ere, dagokion administrazioak haren funtzioen eta eskumenen indarrez formulatutako espedienteetan eta proiektuetan biltzen diren zehaztapenak hartuko dira aintzat.

3. Lursail-ekarpena (Adierazitako erabilera eta eraikuntzei lotutako lursailaren azalera laborantzako unitate minimoa baino txikiagoa denean, nekazaritza-ustiapenak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluan eta, bereziki, horren «b» idatz zatian araututako salbuespenetara egokitzten dela ulertuko da).

Adierazitako erabilera eta eraikuntzei lotutako lursailaren eta lur-eremuen azalera minimoa gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutakoa edo kasu bakoitzean ezarritako baldintzak betetzeko behar dena izango da.

Adierazitako xedapenek horri buruzko irizpiderik definitzen ez badute, lursailaren azalera minimo hori udalak kasu bakoitzean zehazten duena izango da. Horretarako, ezartzeko eskatzen den erabileraren eta landatarrak ez diren beste erabileren batzuen arteko antzekotasuna hartuko du kontuan.

Dena den, azalera hori ez da 2.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izango.

4. Tarte minimoak:

Oro har, adierazitako obrak eta horien berezko instalazioak lege-xedapenetan –lurralde antolatutako tresnak barne– ezarritako tarteei eta atzerapenari buruzko irizpideetara egokituko dira. Edonola ere, distantzia hori honakoa izango da gutxienez:

— Lursailaren mugara, bide publikoetara eta ur-ibilguetara: 10,00 m.

— Gaur egun dauden etxebizitza-eraikuntzetara: 100,00 m.

Halaber, kapitulu honen gainerako artikuluetan mota guztietako eraikuntzetarako definitzen diren tartearak ordainzka aplikatzekoak izango dira.

5. Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitutako jotzen dituen berariazko eraikuntza-baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, dokumentu honetan lurzorur urbanizazinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

6. Etxebizitza osagarria:

Gehienez ere etxebizitza bat eraiki ahal izango da, ahal izanez gero eraikin nagusian integratua, zerbitzuguneetan eraikuntzak eta instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat.

*Artículo 81. Usos y edificaciones vinculados a las obras públicas.*

1. Usos y edificaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones –incluidas las estaciones de servicio, o infraestructuras de servicios– abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros–, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

2. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela (En los supuestos en los que la superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el artículo 25 y, en particular en el apartado «b» del mismo, de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias).

La superficie mínima de la parcela y terrenos vinculados a los citados usos y edificaciones será la fijada, en su caso, en las disposiciones legales vigentes en la materia, o aquella que resulte necesaria para la cumplimentación de los requisitos establecidos en cada caso.

En el supuesto de que dichas disposiciones no definan criterios a ese respecto, la citada superficie mínima de parcela será la que el Ayuntamiento determine en cada caso, en atención a la analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

4. Separaciones mínimas:

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

— Límite de la parcela, caminos públicos y cursos de agua: 10,00 m.

— Edificaciones de vivienda existentes: 100,00 m.

También serán de aplicación, recíprocamente, las separaciones que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado de este capítulo.

5. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

6. Vivienda auxiliar:

Podrá construirse hasta una vivienda, integrada, si ello fuera posible, en el edificio principal y destinada a las personas que custodien las construcciones e instalaciones en las estaciones de servicio.

Dena den, administrazioak edo gai horretan eskumena duen erakunde publikoak behar bezala justifikatu beharko du etxebizitza hori beharrezkoa dela.

#### 7. Aparkalekua

Zuzkidura minimoa: Plaza bat (1) / 100 m<sup>2</sup>(s).

#### 8. Azpiegiturak eta urbanizazioa:

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da —zolatadak eta lorategiak barne—, oro har ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

*82. artikulua. Lurraldearen ustiapenari lotzen ez zaizkion nekazaritza-industriak.*

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean ezarri beharreko nekazaritza-industriak, betiere nekazaritza-ustiapen baten erabilera osagarriak ez badira eta 2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako «sabai-azalera» badute, edota aire zabalean biltegitzeko edo maniobrak egiteko 5.000 m<sup>2</sup>(l)—etik gorako espazioa badute.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko zonetan integratutako lur-eremuetan ezartzea besterik ez da baimenduko.

#### 2. Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintzak:

— Ekarpen gisa jarritako lursail minimoa: 20.000 m<sup>2</sup>.

— Eraikuntzek hala gai horretan indarrean dauden legegadapenetan —behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeke tresnak barne— nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte. Horri dagokionez, ibilgailu-sarbidea antolatzearen ondorioetarako landa-erabilere bestelakotzat joko dira.

#### 83. artikulua. Bizitegi-erabilera autonomoak.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko zonetan kokatutako eraikuntzetan ezartzea besterik ez da baimenduko, hain zuzen ere Plan orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabilera zuzenduta zeuden eta izendatuki antolamenduz kanpoko-tzat jo ez diren eraikuntzetan.

Indarrean dauden lege-xedapenetan —lurraldea antolatzeke tresnak barne— ezarritako irizpideetara egokitzen denean, eraikuntza horiek ordeztzea baimenduko da, baldin eta horien egoerarekin lotuta dauden arrazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziak hala aholkatzen badute. Horretarako gauzatu beharreko jardunen multzoak lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko eta birgaitzeko jardunen berezko izaera edukiko du.

Aitzitik, ez da baimenduko ez bizitegi-erabilera autonomo zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzea, ezta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea ere, baldin eta lehendik erabilera horretara zuzentzen ez baziren.

Izendatuki debekatuta dago eraikuntza berrietan ezartzea.

Ondorio horietarako, gaur egun dagoen eraikigarritasuna finkatutzat hartuko da, txabolei, eranskin prekarioei eta base-riari atxikita edo bertatik hurbil dauden teilapeei lotutakoa izan ezik. Izan ere, elementu horiek desagertzea alde aurreko baldintza izango da bai adierazitako ordeztzea bai lehendik dagoen eraikuntza birgaitzeko edozein jardun gauzatu ahal izateko. Jardun horietako edozein baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia orokorrean hobetzea.

En todo caso, la necesidad de esa vivienda habrá de ser debidamente justificada por parte de la Administración o entidad pública competente en la materia.

#### 7. Aparcamiento:

Dotación mínima: Una (1) plz. / 100 m<sup>2</sup>(t).

#### 8. Infraestructuras y urbanización:

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

*Artículo 82. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.*

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable que no tengan la condición de usos auxiliares de una explotación agraria, y, en cualquier caso, las que tengan una «superficie de techo» mayor de 2.000 m<sup>2</sup>(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m<sup>2</sup> (p).

Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en las zonas agroganaderas y de campiña.

#### 2. Condiciones de edificación y urbanización:

— Parcela aportada mínima: 20.000 m<sup>2</sup>.

— Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobado, como en este mismo Plan General y, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo. A ese respecto, a los efectos de la disposición de acceso rodado serán consideradas como usos no rurales.

#### Artículo 83. Usos residenciales autónomos.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas agroganaderas y de campiña existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, ya destinadas al uso residencial con anterioridad y no declaradas expresamente fuera de ordenación.

Siempre que la misma se adecue a los criterios establecidos en las disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, vigentes, se autoriza la sustitución de esas edificaciones en el supuesto de que razones asociadas a la situación de las mismas o cualesquiera otras circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen. El conjunto de las actuaciones a ejecutar con ese fin tendrán la naturaleza propia de las actuaciones de reforma y rehabilitación de edificaciones preexistentes.

Por el contrario, no se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

Se prohíbe expresamente su implantación en nuevas edificaciones.

A esos efectos se entenderá consolidada la edificabilidad existente, salvo la vinculada a las chabolas, añadidos precarios y tejavanas adosadas o próximas al caserío cuya desaparición será requisito previo tanto de la citada sustitución, como de cualquier actuación de rehabilitación de la edificación preexistente. La autorización de cualquier actuación de esas deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno.

Ez da eraikigarritasun hori gehitzerik baimenduko.

Oro har, eraikuntza bakoitzean gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da, baldin eta 300 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako sabai-azalera badu. Sabai-azalera 500 m<sup>2</sup>(s)-tik gorakoa bada, hiru (3) etxebizitza ezarri ahal izango dira. Dena den, baimendu ahal izateko ezinbestekoa izango da 150 m<sup>2</sup>(s)-ko etxebizitza-tamaina minimoa ahalbidetzeko beharrezkoa den eraikigarritasuna izatea.

Lehendik dauden eraikinetan adierazitakoa gainditzen duen etxebizitza kopurua finkatu egiten da, baldin eta bere garaian zegozkion administrazio-baimenak —eraikitze-udal-lizentzia barne— eskuratuta eraiki baziren edota etxebizitza-erabilera hori oso aspaldiko denboretatik bazuten.

*84. artikulua. Baimen daitezkeen beste erabilera eta eraikuntza ez-landatar batzuk.*

1. Irizpide orokorrak.

A. Lurzoru urbanizaezinean kapitulu honen gainerako artikuluetan aipatutakoez bestelako erabilerak eta eraikuntzak ere baimen daitezke, baldin eta orokorrean lurzoru horretan edo berariaz Plan Orokor honek bereizten dituen zona globalatariko bakoitzean ezartzea indarrean dauden legerian eta lurraldea antolatze- tresnetan ezarritako irizpideekin bat badator.

Zehazki, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikuluko «3». eta «5». idatz zatietan eta indarrean dauden lurraldea antolatze- tresnetan ezarritako irizpideekin bat datozen ingurumena babesteko erabilerak, aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, ekipamendukoak, jarduera ekonomikoak (nahiz hirugarren sektorekoak, nahiz bestelakoak, beren ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan harturik lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeenak) eta azpiegiturari dagozkienak, titulartasun pribatukoak, baimen daitezke.

Lurzoru urbanizaezinean baimentzearen ondorioetarako, bertan ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak ekipamendu-erabilerekin parekagarritzat joko dira (Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, oro har, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54. eta 57. artikuluetan ezarritakoaren arabera ekipamendu-erabileren izaera duten erabilera batzuk Plan Orokor honetan hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen direla edo jo daitezkeela. Horri dagokionez, artikuluko horietan adierazten diren ekipamendu pribatuko erabilerak aipa daitezke adibide gisa. Horregatik baimen daitezke lurzoru urbanizaezinean ekipamendu-erabilerekin parekagarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak).

B. Sustatzaileak konplutuki justifikatu beharko du erabilera horiek landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia dela.

C. Erabilera horiek eta, hala badagokio, horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko baimena emateko, ezinbestekoa izango da, kasu bakoitzean, hala adierazitako legerian eta lurraldea antolatze- tresnetan, nola Plan Orokor honetan eta, honen barruan, bertan bereizten den zona global bakoitzaren erregimen espezifikoari buruz ezarritako irizpide material eta formalak betetzea.

Testuinguru horretan, aipatutako legearen 28. artikuluko 5. idatz zatian ezarritako irizpideekin bat datozen titulartasun pribatuko ekipamendu-erabilerak, jarduera ekonomikoak (nahiz hirugarren sektorekoak, nahiz bestelakoak, beren ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan harturik lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeenak) eta zerbitzu-azpiegiturak ezartzea baimentzeko, ezinbestekoa izango da alde aurretik bai landa-ingurunean ezarri beharra justifikatzea bai haiek interes publikokotzat jotzea, artikuluko horretan bertan ezarritakoaren arabera.

No se autoriza el incremento de la citada edificabilidad.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación, siempre que cuenten con una superficie de techo superior a 300 m<sup>2</sup>(t), y de tres (3) viviendas, siempre que esa superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>(t). En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m<sup>2</sup>(t).

Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad, siempre que aquellas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial.

*Artículo 84. Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización.*

1. Criterios generales.

A. Son susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable los usos y construcciones diversos de los mencionados en los restantes artículos de este Capítulo cuya implantación, bien con carácter general en dicho suelo, bien de forma específica en cada una de las zonas globales que este Plan General diferencia en el mismo, resulte acorde con los criterios establecidos en la legislación y en los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

En concreto, son susceptibles de autorización los usos de protección ambiental, ocio y esparcimiento, equipamiento, actividades económicas (bien de carácter terciario, bien de otra naturaleza, susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable en atención a sus características y a sus condicionantes) e infraestructuras de servicios de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en, entre otros, los apartados «3» y «5» del artículo 28 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, y los instrumentos de ordenación territorial vigentes.

A los efectos de su autorización en el suelo no urbanizable, los usos terciarios susceptibles de implantación en el mismo se entenderán asimilables a los usos de equipamiento (Se ha de tener en cuenta a ese respecto, con carácter general, que usos que, de acuerdo con lo establecido en, entre otros, los artículos 54 y 57 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, tienen la condición de usos de equipamiento, en este Plan General son o pueden ser considerados como usos terciarios. A este respecto y a modo de ejemplo, cabe citar los usos de equipamiento privado a los que se hace referencia en dichos artículos. De ahí que, también se consideren autorizables en el suelo no urbanizable los usos terciarios asimilables a los usos de equipamiento).

B. El promotor deberá justificar cumplidamente que es necesario u oportuno emplazar dichos usos en el medio rural.

C. La autorización de dichos usos y de, en su caso, las construcciones vinculadas a los mismos, se entenderá condicionada a la cumplimentación de los criterios materiales y formales establecidos en cada caso tanto en los citados legislación e instrumentos de ordenación territorial como en este Plan General, y, dentro de éste, al régimen específico de cada zona global diferenciada en el mismo.

En ese contexto, la autorización de la implantación de usos de equipamiento, actividades económicas (bien de carácter terciario, bien de otra naturaleza, susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable en atención a sus características y a sus condicionantes) e infraestructuras de servicios de titularidad privada acordes con los criterios establecidos en el apartado 5 del artículo 28 de la citada Ley se condicionará tanto a la previa justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural, como a la también previa declaración de su interés público, de acuerdo con lo establecido en ese mismo artículo.

D. Adierazitako erabilerak baimentzeko, aldez aurretik haiek ezartzeko beharrezkotzat jotzen den plan berezia egitea eta onartzea eskatu ahal izango da.

Dena den, plan berezi hori nahitaezkoa izango da ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzeko hala eraikuntza eta instalazio berriak eraiki behar direnean nola komunikazio- eta zerbitzu-azpiegitura berriak gauzatu behar direnean.

E. Plan berezi horrek zein kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoak edo proiektu teknikoek beharrezkoa den zehaztasunarekin eta horietako bakoitzaren berezko eskala eta irispidearekin definituko dituzte egin beharreko jardun eta obra guztiak, esku-hartzeak justifikatzen dituen urbanizazio-obra barne (lur-mugimenduak, azpiegiturak, lorategiak, etab.), eta eraginpeko lur-eremuen eta ingurunearen izaera landatarra begiratzen dela bermatzeko eta ingurumen-inpaktu negatiboak, paisaia arlokoak edo beste edozein izaeratakoak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko neurriak.

F. Plan berezi horiei eta beren proposamenei dagokien ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana aplikatuko zaie.

2. Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta jarduerak (hirugarren sektoreko erabilerak, etab.) gaur egun dauden eraikuntza eta instalazioetan ezartzea.

Baldin eta erabilerak garatzeko eraikuntzetan ezarri behar badira, hurrengo «3». idatz zatian aditzera ematen den salbuespen bakarrarekin, erabilerak horiek Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikuntzetan gaitzea besterik ez da baimenduko. Dena den, baimen eta ezarpen horren ondorioetarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

A. Ez dira halakotzat hartuko honako zirkunstantzia hauek guztietan edo horietakoren batean dauden egungo eraikuntzak:

— Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dituenak.

— Eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin eta Plan Orokor honetan ezarritakoarekin bat ez datozenak.

— Dagokien udal-baimenik gabe eraiki eta Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozenak.

— Amaitu gabeko hirigintzako diziplina-espediteren baten xede diren edo izan diren eraikuntzak.

B. Adierazitako erabilerak Plan Orokor hau onartu aurretik berez nagusiak edo autonomoak —ez beste batzuen osagarriak— ziren erabileretara zuzenduta zeuden eraikuntzetan ezartzea baimendu ahal izango da. Zehazki, ez da baimenduko besteak beste bordetan, txaboletan edo antzeko eraikuntzetan ezartzea.

C. Eraikuntza horiek berreraikitze edo birgaitze, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko dira, eta irizpide horiek betetzen ez badira ezin izango da halako esku-hartzerik gauzatu (Horri dagokionez, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakoa kontuan hartu behar da).

D. Orokorrean, eraikuntza horiek Plan Orokor hau onartzen den unean dituzten ezaugarriekin —eraikuntzaren parametro formalak, hirigintza-eraikigarritasuna, eta abar— finkatutaz hartuko dira, honako hauek izan ezik:

D. La autorización de los citados usos podrá ser condicionada a la previa elaboración y aprobación del Plan Especial que, en su caso y para su implantación, se estime necesario.

Dicho Plan Especial resultará en todo caso preceptivo en todos aquellos supuestos en los que la implantación de usos de equipamiento y terciarios requiera la construcción tanto de nuevas edificaciones e instalaciones, como la ejecución de nuevas infraestructuras de comunicación y de servicios.

E. Tanto dicho Plan Especial como el proyecto o proyectos técnicos a elaborar en cada caso definirán, con la precisión necesaria y la escala y el alcance propio de cada uno de ellos, las actuaciones y obras a realizar, incluidas las de urbanización (movimientos de tierras, infraestructuras, jardinería, etc.) que justifique la intervención, incluidas las medidas necesarias tanto para garantizar la preservación del carácter rural de los terrenos y entorno afectados, como para eliminar y/o minimizar los impactos negativos de carácter ambiental, paisajístico o de cualquier otra naturaleza.

F. Los citados Planes Especiales y sus propuestas serán objeto del correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

2. Implantación de usos de equipamiento comunitario y actividades (usos terciarios, etc.) en edificaciones e instalaciones existentes.

Siempre que su desarrollo requiera su implantación en edificaciones, con la sola excepción señalada en el apartado «3» siguiente, se autoriza la habilitación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General. En todo caso, a los efectos de esas autorizaciones e implantación deberán cumplirse las condiciones siguientes:

A. No se considerarán como tales edificaciones existentes las que se encuentren en todas o alguna de estas circunstancias:

— Las declaradas fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Las disconformes con el régimen urbanístico vigente en el momento de su construcción, y no acordes con el establecido en este Plan General.

— Las construidas sin la correspondiente autorización municipal y no acordes con el régimen urbanístico establecido en este Plan General.

— Las que hayan sido o sean objeto de expediente disciplinar de carácter urbanístico no finalizado.

B. La implantación de los citados usos será autorizable, en su caso, en las edificaciones existentes destinadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General a usos en sí mismos principales o autónomos, y no auxiliares de otros. En concreto, no se autoriza su implantación en, entre otras, bordas, chabolas o edificaciones similares.

C. La reconstrucción o rehabilitación de las citadas edificaciones se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente, no siendo posible la misma en los supuestos en los que no se cumplan esos criterios (Se ha de tener en cuenta a ese respecto lo establecido en, entre otros, el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

D. Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características -parámetros formales de la edificación; edificabilidad urbanística; etc. que tengan en el momento de aprobación de este Plan, excluidas:



— Aurreko «A» idatz zatian azaldutako zirkunstantziaren baten edo batzuen eraginpean dauden eraikuntzak edo horien zatiak.

— Eraginpeko lur-eremuen eta eraikuntzen zein horien ingurunearen ingurumen-baldintzak, paisaiari dagozkionak eta abar begiratzea eta mantentzea bermatzeko eta multzoaren konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko ezabatu behar diren eraikuntzak edo horien zatiak.

Hala, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta gainerako elementu degradatzaileak ez dira finkatuztat hartuko eta ezin izango dira zenbatu adierazitako eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

E. Indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren eta horien ondorio diren eraginen kalterik gabe, eraikuntza horiek gehienez ere 100 m<sup>2</sup> (s) arte handitzea baimenduko da. Handitze horiek eraikin nagusiarri atxiki beharko zaizkio.

Adierazitakoa baino handitze handiagoak baimentzeko, hurrengo «3.» idatz zatian adierazten diren baldintzak bete beharko dira.

F. Ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 35.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, egun dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

G. Ondorio horietarako, finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikuntzak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

H. Hirigintza-arau hauen «49». artikuluko «3.B» idatz zatian ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

3. Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta jarduerak (hirugarren sektoreko erabilerak, etab.) eraikuntza eta instalazio berrietan ezartzea.

Salbuespen gisa, eta proposatutako helburua alde aurretik dauden eraikuntzetan ezartzea ezinezkoa denean, erabilera horietarako eraikuntza berriak eraikitzea baimendu ahal izango da. Horretarako, baldintza hauek bete beharko dira, besteak beste:

A. Aldez aurretik erabileren eta horiei lotutako eraikuntzen interes publikoa deklaratzeko, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarrita dauden irizpideen arabera.

Dena den, deklarazio hori eta hurrengo idatz zatian aipatzen den plan bereziaren izapideak eta onarpena aldi berean egin ahal izango dira.

B. Hirigintza-arau hauetan adierazitakoaren arabera, alde aurretik eta nahitaez plan berezia formulatzea eta onartzea. Plan horrek, beste hainbat alderdiren artean, honakoa justifikatu beharko du:

— Planteatutako erabileren eta eraikuntzen interes publikoa, baldin eta alde aurretik deklaratu ez bada.

— Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa-ingurunean ezartzea egokia dela.

— Lehendik dauden eraikuntzetan osorik zein zati batean ezartzea bideraezina dela.

Plan berezi horrek, beste hainbat alderdiren artean, eraginpeko lur-eremuen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak eta baldintza naturalak begiratzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen eta paisaia alorrean esku hartzeko irizpideak zehaztuko ditu.

— Las edificaciones o partes de las mismas afectadas por alguna o algunas de las circunstancias expuestas en el anterior apartado «A».

— Las edificaciones o partes de las mismas que, a los efectos de garantizar la preservación y el mantenimiento de las condiciones ambientales, paisajísticas, etc. tanto de los terrenos y de las edificaciones afectadas como de su entorno, y de mejorar la configuración y la imagen general del conjunto, deban ser eliminados.

Así, no se entenderán consolidadas, ni serán computables a los efectos de la determinación de la citada edificabilidad las chabolas, las tejavanas, los añadidos precarios y demás elementos degradantes.

E. Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 100 m<sup>2</sup>(t). Dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el apartado «3» siguiente.

F. En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

G. Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 35.000 m<sup>2</sup>, si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

H. Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado «3.B» del artículo 49 de estas Normas Urbanísticas.

3. Implantación de usos de equipamiento comunitario y actividades (usos terciarios, etc.) en nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

A. La previa declaración del interés público de los usos y de las correspondientes construcciones vinculadas a los mismos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

En todo caso, esa declaración podrá simultanearse con la tramitación y aprobación del plan especial al que se hace referencia en el siguiente apartado.

B. La previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique, entre otros extremos:

— El interés público de los usos y construcciones planteados, siempre que el mismo no haya sido declarado con anterioridad.

— La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

— La inviabilidad de su implantación, bien en su integridad bien parcialmente, en edificaciones preexistentes.

Ese plan especial determinará, entre otros extremos, los criterios de intervención ambiental y paisajísticos que se estimen adecuados a los efectos de la preservación, mantenimiento y, en su caso, restauración de las condiciones ambientales y naturales de los terrenos afectados y de su entorno.

C. Hirigintza-arau hauetan ezarritako aplikazio orokorrek baldintzak.

D. Ekarpen gisa jarritako lursailaren azalera minimoa: 50.000 m<sup>2</sup>.

Ekarpen gisa jarritako lursailak, bere azalera adierazitakoa baino handiagoa izan arren, esparru espazialki eta fisikoki jarraitua izan beharko du, eta planteatutako eraikuntzei eta jarduerari loturik geratuko da ondorio guztietarako —erregistro mailan eta abar—.

E. Tarte minimoak:

— Lursailaren mugetara: 10,00 m.

— Lurzoru urbanizaezinen mugara: 250,00 m.

— Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landatar edo ezlandatarretara: 250,00 m.

F. Sabai-azalera eraikigarri maximoa:

— Lursaila < 6,0 ha 1.000,00 m<sup>2</sup>(s).

— Lursaila > 6,0 ha 1.200,00 m<sup>2</sup>(s).

— 6,0 ha baino gehiagoko azalera duten lursailak direnean, eta aurretik justifikatzen denean, egin beharreko plan bereziak sabai-azalera eraikigarri hori berregokitu ahal izango du.

G. Aparkaleku-zuzkidura minimoa: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(s).

H. Etxebizitza osagarria: 1 etx./lurs. (maximoa).

Instalazioak ustiutzen edo zaintzen dituzten pertsonen zuzenduko zaie, eta baimendutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, eraikin nagusian integratuta.

I. Planteatutako erabilera eta eraikuntzekin lotuta dauden beharrei erantzuteko neurri eta aurreikuspen egokiak zehaztu eta gauzatu beharko dira honakoak bezalako gaietan: Sarbideak; ur-hornidura; saneamendua; energia-hornidura eta kanpoko argiak; telefonia; eta komenigarritzat jotzen den beste edozein zerbitzu eta azpiegitura.

Zehaztu eta gauzatu diren neurriek eta aurreikuspenek multzo osoaren tratamendu eta urbanizazio egokia bermatuko dute, baita eraginpeko lur-eremu eta eraikuntzen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak begiratzea, mantentzea eta, hala badagokio, lehengoratzeko ziurtatu ere.

J. Plan berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.

4. Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

A. Zerbitzu-azpiegitura autonomoak:

a) Halakotzat hartuko dira modu autonomoan, hots, lurzoru urbanizaezinean baimendutako beste erabilera batzuekiko inongo loturarik gabe, ezarri nahi diren zerbitzu-azpiegiturak.

b) Baimentzeko eta ezartzeko ezinbestekoa izango da hirigintza-arau hauetan erabilera horietarako ezarritako baldintza eta irizpide orokor guztiak (70. artikuluan eta hurrengoetan finkatzen direnak barne) eta aurreko 81. artikuluan herri-lanei lotutako erabilera eta instalazioetarako ezarritakoak betetzea, etxebizitza-erabilera izan ezik, ez baita ezein kasutan baimenduko.

c) Dena den, aurreko baldintzak ondorengoetan ezarritako irizpideen arabera berregokitu eta/edo osatuko dira:

C. Las condiciones de aplicación general establecidas en estas Normas Urbanísticas.

D. Superficie mínima de la parcela aportada: 50.000 m<sup>2</sup>.

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos —registralmente, etc.— a las edificaciones y actividades planteadas.

E. Separaciones mínimas:

— A los límites de la parcela: 10,00 m.

— Al límite del suelo no urbanizable: 250,00 m.

— A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

F. Superficie de techo edificable máxima:

— Parcela < 6,0 ha 1.000,00 m<sup>2</sup>(t).

— Parcela > 6,0 ha 1.200,00 m<sup>2</sup>(t).

— Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 ha, y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar al alza la citada superficie de techo edificable.

G. Dotación de aparcamiento mínima: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t).

H. Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. (máximo).

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro de la edificabilidad autorizada e integrada en el edificio principal.

I. Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: Accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno.

J. Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

A. Infraestructuras de servicios de carácter autónomo:

a) Se considerarán como tales las infraestructuras de servicios que se pretendan implantar de forma autónoma, sin vinculación alguna a otros usos autorizados en el suelo no urbanizable.

b) Su autorización e implantación se vinculará al cumplimiento del conjunto de las condiciones y criterios generales establecidos para las mismas en estas Normas Urbanísticas (incluidas las fijadas en los artículos 70 y siguientes), así como en el anterior artículo 81 para los usos e instalaciones vinculados a las obras públicas, con la salvedad del uso de vivienda, que no será autorizado en ningún caso.

c) En todo caso, las condiciones anteriores se entenderán reajustadas y/o complementadas de conformidad con los criterios establecidos en:

— Zerbitzu-azpiegiturak antolatzeke plan berezian. Izan ere, udalak komenigarritzat jotzen duenean sustatu beharko da azpiegitura horiek baimentzeko eta ezartzeko, artikuluko honen «D» idatz zatian adierazitakoaren arabera.

— Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzetan.

— Gai horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan.

d) Beren dimentsionamendua eta lur-eremuen okupazio-intentsitatea kontuan harturik, azpiegitura bakartuak eta intentsiboak bereizi ahal izango dira, adierazitako udal-ordenantzetan horri buruz zehazten diren irizpideen arabera.

Azpiegitura intentsiboak (eguzki-baratzeak, etab.) eta egokitatzat jotzen diren gainerakoak ezarri ahal izateke nahitaezkoa izan daiteke aldeztetik horiek antolatzeke plan berezia formulatzea eta bertan justifikatzea bai eraginpeko ingurunean kokatzea egokia dela eta bai haien ondoriozko eragin kaltegarririk ez dagoela.

e) Baldin eta beren ezaugarri eta baldintzatzaileek justifikatzen badute, jarduera ekonomikoan erabilerekin parekatuak eta/edo parekagarriak izan daitezke.

Zehazki, hirigintza-arau hauen 9. artikuluko «2.1.A» eta «7.I» idatz zatietan aipatzen diren baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko eta ustiatzeko jardunak eta zerbitzu horiekin lotutako instalazioak ezartzekoak izan daitezke parekatze horren xede.

B. Baimendutako beste erabilera batzuen zerbitzu-azpiegitura osagarriak.

a) Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizazinean baimendutako beste erabilera batzuen osagarri moduan eta/edo horien zerbitzura ezarri nahi diren zerbitzu-azpiegiturak.

b) Erabilera nagusia baimentzeko eta ezartzeko testuinguruan ezarritako baldintzetan baimendu eta ezarriko dira.

Eta horrekin bat etorritzat, azpiegitura horiek baimentzeko eta ezartzeko hirigintza-baldintza orokorrak (lursail-ekarpena, mugekiko tarreak, etab.) erabilera nagusiarekin lotutakoak izango dira, eta gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan azpiegitura horientzat ezarritako baldintza espezifikoekin eta, hala badagokio, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko urbanizatzeko eta eraikitzeke udal-ordenantzetan zehazten direnekin osatuko dira.

#### 85. artikulua. Turismo-kanpalekuak.

Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak nahitaez betetzeaz gain, ezartzeko baimena beste baldintza hauek betetzeari lotu beharko zaio:

A. Honako zona hauetan ezartzea besterik ez da baimenduko:

a) Abeltzaintzako eta landazabaleko zona globalean, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzen dituzten irizpideak behar bezala errespetatuz eta betez, baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen dituzten errealitateak eta elementuak jardunean egoki integratzearen kalterik gabe, begiratuako direla bermatuko duten baldintzetan.

— El Plan Especial de ordenación de las mismas que, en su caso y siempre que así lo estime conveniente el Ayuntamiento, deba promoverse a los efectos de su autorización e implantación, de conformidad con lo expuesto en el anterior apartado «D» de este mismo artículo.

— En las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

— En las restantes disposiciones legales vigentes en la materia.

d) En atención a su dimensionamiento y a la intensidad de ocupación de terrenos por parte de las mismas podrán incluso diferenciarse las infraestructuras aisladas y las intensivas, de conformidad con los criterios que a ese respecto se determinen en las citadas Ordenanzas municipales.

La implantación de infraestructuras de carácter intensivo (huertas solares, etc.), así como de las restantes que se estimen oportunas, se podrá condicionar a la previa formulación del correspondiente plan especial de ordenación de las mismas, y a la justificación en él tanto de la idoneidad de su emplazamiento en el lugar afectado, como de la inexistencia de afecciones perjudiciales derivadas de ellas.

e) Siempre que sus características y sus condicionantes lo justifiquen, podrán ser asimilados y/o asimilables a los usos de actividades económicas.

En concreto, podrán ser objeto de esa asimilación las actuaciones de creación, administración, explotación, etc. de recursos y servicios, así como las de implantación de instalaciones asociadas a los mismos, a las que se hace referencia en los apartados «2.1.A» y «7.I» del artículo 9 de estas Normas Urbanísticas.

B. Infraestructuras de servicios auxiliares de otros usos autorizados.

a) Se considerarán como tales las infraestructuras de servicios que se pretendan implantar con carácter auxiliar y/o al servicio de otros usos autorizados en el suelo no urbanizable.

b) Su autorización e implantación será efectuada en las condiciones establecidas en el contexto de la autorización e implantación del uso principal.

Y en consonancia con ello, las condiciones urbanísticas generales de autorización e implantación de dichas infraestructuras (aportación de parcela, separaciones a linderos, etc.) serán las asociadas al uso principal, complementadas con las específicas establecidas para las mismas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como las que, en su caso, se determinen en las mencionadas Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a promover en desarrollo de este Plan General.

#### Artículo 85. Campamentos turísticos.

Complementariamente a la preceptiva cumplimentación de los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, su autorización deberá vincularse a la cumplimentación de estas otras condiciones:

A. Se autoriza su implantación exclusivamente en:

a) La zona de uso global ganadera y de campiña, con el debido respeto y adecuación a los criterios reguladores de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística, sin perjuicio de la adecuada integración de las realidades y elementos afectados por esos condicionantes en la actuación, en condiciones que garanticen su preservación.

b) Babes bereziko landa-zonan, baldin eta indarrean dauden berariazko lege-xedapenetan eta plan eta proiektuetan erabilera horiek arautzeko eta tratatzeko ezarritako irizpideetara egokitzen bada ezarpena.

B. Kokalekutzat hartuko duten ingurune paisaiaren edo ingurumenaren degradaziorik ez dakarten baldintzetan ezarriko dira, eta beharrezkoak diren zuhaitzak landatuko dira.

C. Sarbideak nola ebatzi diren justifikatu beharko da, puntako denboraldian bide-sare orokorrari edo tokikoari arazorik ekar ez diezaioten. Barrutiaren barnealdean, kanpadendak edo karabanak kokatzeko leku bezainbat aparkaleku-plaza antolatuko dira, bisitarienezko aparkalekuak alde batera utzita.

D. Halaber, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonía, argiak eta gainerako zerbitzuak ere ebatzi beharko dira, eta arreta berezia jarriko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistemaren konponbidean, instalazioaren dimentsioaren eta edukiera maximoaren arabera.

E. Kanpina bizileku egonkor bilaka dadin saihesteko, debekatuta dago kanpatzeko plazen multzoaren gainean edozein elementu iraunkor instalatzea.

F. Proposatutako jardunaren garrantzia eta irispidea zein eraginpean hartutako esparruaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, baimena alde aurretik plan berezi bat formulatzearen eta onartzearen baldintzapean jar dezake udalak.

#### BOSGARREN TITULUA

##### INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

###### 86. artikulua. *Ingurumena babestea eta integratzea.*

Oro har, Plan Orokorrean aurreikusitako esku-hartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek honako hauetan ezartzen dira:

— Indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen 1998ko otsailaren 27ko Legean eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnetan.

— Proiektu honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan.

— Dokumentu honen 5. eta 89. artikuluetan aipatzen diren ordenantzetan.

###### 87. artikulua. *Irizpide orokorrak.*

Aurreko artikuluan aipatu den testuinguruan, aurreikusitako jardunak honako irizpide hauetara egokituko dira, besteak beste:

— Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz beste lege-xedapen batzuetan —hurrengo artikuluan aipatzen diren ordenantzak barne— adierazten diren salbuespenen kalterik gabe, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortege kontrolatuan botako dira beti.

— Salbuespen horietako batek udalak beste lur-eremu batzuetan baimendutako obren ondoriozko hondeaketetatik datozen lurrak botatzea baimentzeko salbuespen moduko aukerarekin du zerikusia, eta honako hauek ditu helburu: Lur-eremuak nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzea; sestrak nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.

b) La zona rural de protección especial, siempre que su implantación se adecue a los criterios de regulación y tratamiento de los mismos establecidos en las disposiciones legales, incluidos los planes y proyectos, específicas vigentes en ellos.

B. Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio en el que se asienten, plantándose el arbolado necesario en su formalización.

C. Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o «rulotes», con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.

D. Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.

E. Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.

F. En atención tanto a la envergadura y alcance de la actuación propuesta como a las condiciones y características del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá condicionar su autorización a la previa formulación y aprobación de un Plan Especial.

#### TITULO QUINTO

##### NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA

###### Artículo 86. *Protección e integración ambiental.*

Con carácter general, las intervenciones previstas en el Plan General se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:

— Las disposiciones legales vigentes, incluidos, entre otros, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.

— Este proyecto y el planeamiento promovido en su desarrollo.

— Las Ordenanzas a las que se hace referencia en los artículos 5 y 89 de este Documento.

###### Artículo 87. *Criterios generales.*

En el contexto al que se ha hecho referencia en el artículo anterior, las actuaciones previstas se adecuarán a, entre otros, los criterios siguientes:

— Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las ordenanzas a las que se hace referencia en el siguiente artículo, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.

— Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: Mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.

— Oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden eta/edo garatzen diren eraikuntza, instalazio eta jardueren emaitzako hondakin-urak udalaren saneamendu-sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko. Hala badagokio, beharrezkoa izan litekeen alde aurreko tratamendua emango zaie.

Nolanahi ere, debekatuta dago ur horiek araztu gabe ibai-ibilguetara isurtzea.

— Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua hala gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan —behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne— nola gai horretan eskumena duen administrazioak haiek garatzeko sustatuta-koetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

— Poluituta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da.

— Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edozein zirkunstantziaren ondorioz zuhaitziak galtzea dakarten esku-hartzeen osagarri gisa, beste lekuren batean kokatu behar diren espezieak berriz landatu beharko dira, edo ezabatzen den espezie bakoitzaren ordezkari antzeko espezieetako hiru ale berri landatu.

Horri dagokionez, udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, are ordezkari espezieen eiteari dagokionez ere.

*88. artikulua. Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.*

1. Besteak beste ondoren adierazten diren alderdietan esku hartzeko irizpideak zehazteko, Tolosako Udalak ingurumena, paisaia eta natura babesteko ordenantzak egin eta izapidetuko ditu. Hauek dira alderdi horiek:

— Proiektatutako obrek eraginpean hartutako lur-eremuen tratamendua, landaredi naturala berrezartzeari dagokiona barne.

— Zaborrak eta obra-hondakinak botatzea.

— Hondakin-urak isurtzea.

— Lurzoru urbanizaezinean dauden edo aurrekusten diren eraikuntzetako hondakin-urak arazteko tratamendua.

— Abeltzaintzako instalazioak ezartzeko baldintzak, arreta berezia eskainiz instalazio horiek ingurune naturalari ekar diezazkioketen eragin negatiboak edo kaltegarriak ezabatzeko edo minimizatzeko beharrezkoak diren neurriak zehazteari.

— Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua.

— Proiektatutako jardunak paisaian integratzea.

— Fauna eta flora babestea, finka-itxiturak gauzatzeko eta komunikazio-azpiegiturak, zerbitzuei dagozkienak eta abar ezartzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne.

— Poluituta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua.

— Urbanizazio-obra zehazteko baldintzak, behar bezalako arreta eskainiz lorezaintzako obren tratamenduari, erabili beharreko landarediari eta uraren erabilerari —ura aurrezteko beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne—.

2. Ordenantza horiek modu berezi eta autonomoan egin eta izapidetu daitezke, edo dokumentu honen 5. artikuluan adierazitako ordenantzen barruan.

— Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario.

Se prohíbe en todo caso el vertido de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales.

— El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.

— El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

— Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que resulte preciso reubicar, bien con la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine.

El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

*Artículo 88. Ordenanzas municipales de protección ambiental, paisajística y naturalística.*

1. Con la finalidad de determinar los criterios de intervención en, entre otras, las cuestiones que se indican a continuación, el Ayuntamiento de Tolosa procederá a la elaboración y tramitación de unas ordenanzas de protección ambiental, paisajística y naturalística. Dichas cuestiones son, en concreto, las siguientes:

— Tratamiento de los terrenos afectados por las obras proyectadas, incluido en lo referente a la reposición, en su caso, de la vegetación natural.

— Vertido de basuras y escombros.

— Vertido de aguas residuales.

— Tratamiento de las edificaciones existentes y previstas en el suelo no urbanizable en materia de depuración de aguas residuales.

— Condiciones de implantación de las instalaciones ganaderas, con particular atención a la determinación de las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos negativos o perjudiciales que las mismas puedan conllevar en el medio natural.

— Tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes.

— Integración de las actuaciones proyectadas en el paisaje.

— Protección de la flora y de la fauna, incluidas las medidas que se estimen necesarias en materia de ejecución de cierres de fincas e implantación de infraestructuras de comunicación, de servicios, etc.

— Tratamiento de los suelos potencialmente contaminados.

— Condiciones de determinación de las obras de urbanización, con la debida atención al tratamiento de las obras de jardinería, la vegetación a utilizar, y el uso del agua, con la inclusión de las medidas de ahorro que se estimen adecuadas.

2. Las citadas ordenanzas podrán ser bien elaboradas y tramitadas de forma autónoma y diferenciada, bien integradas en las ordenanzas mencionadas en el artículo 5 de este Documento.

## SEIGARREN TITULUA

HIRIGINTZA, ARKEOLOGIA ETA NATURA ONDARE  
KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

89. artikulua. *Elementu katalogatuak babesteko erregimena formulatzea.*

1. Tolosako Hirigintza Ondarearen Katalogoak honako hauek zehaztea du helburu:

— Alde batetik, interes artistikoa, kulturala, historikoa, arkeologikoa, ekologikoa edo naturalistikoa, zientifikoa eta abar edukitzeagatik esku-hartze suntsizaile edo degradatzaileetatik begiratu eta babestu behar diren udalerriko multzo, ondasun eta elementu eraiki edo naturalen zerrenda.

— Bestetik, horien tratamendua eta begiratzea arautzeko irizpideak.

2. Plan Orokor honen «3. Katalogoa» dokumentuan jasota dauden ondasun eta elementuek osatzen dute zerrenda hori, eta etorkizunean egin litezkeen birdoikuntzen eta osatze-lanen ondoriozkoak ere sartuko dira.

3. Ondasun eta elementu horiek guztiak Plan Orokor honetan zein gai horretan indarrean dauden gainerako xedapenetan ezartzen den babes-erregimenaren mende daude (Euskal Kultur Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa, eta abar).

90. artikulua. *Katalogoan sartutako ondasunen eta elementuen kategoriak.*

Begiratu beharreko ondasunen kategoria hauek bereizten dira:

1. Hirigintza-ondarea:

A. I. maila.

— Monumentu multzoak.

— Euskal Autonomia Erkidegoak izendatu dituen monumentuak.

— Autonomia-erkidegoak babestutako beste ondasun higiezin batzuk.

B. II. maila.

Udalak babestutako ondasun higiezinak.

2. Ondare arkeologikoa:

A. Kalifikatutako zona arkeologikoak.

B. Inbentariatutako zona arkeologikoak.

C. Ustezko zona arkeologikoak.

D. Monumentu / Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako zona arkeologikoak.

3. Espazio eta elementu naturalak.

91. artikulua. *Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.*

1. Ondasun eta elementu katalogatuetan ezin izango dira esku-hartze suntsizaileak edo degradatzaileak egin, baliorik ez duten eranskinak edo ondasun edo elementu horien izaera hutsaltzen dutenak ezabatzeko esku-hartzeak izan ezik.

2. Aginduzko udal-lizentzia eskatu aurretik, jabeak edo sustatzaileak udalari kontsultatu ahal izango diote proiektatzen diren esku-hartzeak zaintza-helburuen testuinguruan egokiak diren edo ez diren. Gainera, eraikina eta bere elementuak zaintzeko betebeharra zehazki gauzatzeko moduari buruz ere kontsultatu ahal izango zaio udalari.

## TITULO SEXTO

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO  
URBANISTICO, ARQUEOLÓGICO Y NATURAL  
CATALOGADO

Artículo 89. *Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.*

1. El Catálogo del Patrimonio Urbanístico de Tolosa tiene como fin la determinación de:

— Por un lado, la relación de conjuntos, bienes y elementos contruidos o naturales existentes en el municipio que, por su interés artístico, cultural, histórico, arqueológico, ecológico o naturalístico, científico, etc., deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

— Por otro, los criterios reguladores de su tratamiento y preservación.

2. La citada relación está integrada por los bienes y elementos integrados en el documento «3. Catálogo» de este Plan General, así como los que resulten, en su caso, de su futuro reajuste y complementación.

3. Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo Plan, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia (Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, etc.).

Artículo 90. *Categorías de bienes y elementos integrados en el Catálogo.*

Se diferencian las siguientes categorías de bienes a preservar:

1. Patrimonio urbanístico:

A. Grado I.

— Conjuntos Monumentales.

— Monumentos declarados por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

— Otros bienes inmuebles de protección autonómica.

B. Grado II.

Bienes inmuebles de protección municipal.

2. Patrimonio arqueológico:

A. Zonas arqueológicas calificadas.

B. Zonas arqueológicas inventariadas.

C. Zonas de presunción arqueológica.

D. Zonas arqueológicas propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumentales.

3. Espacios y elementos de carácter natural.

Artículo 91. *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 como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Horrenbestez, egin beharreko obraren oinarrizko alderdiak behar besteko zehaztasunez definituko dituen aurreproiektua edo dokumentua aurkeztuko zaio udalari.

Egin zaion kontsultaren aurrean, udalak baldintza osagarriak ere definitu ahal izango ditu lizentziari dagokionez hartuko duen erabakian.

Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean eskatu ahal izango du lizentzia, nahiz eta aurkezten den proiektua onartu ahal izateko udal-erabakian ezarritako baldintzetara egokitu behar den, edo nahiz eta baimendu beharreko esku-hartzea baztertzen den –egiten diren txosten teknikoetan ezartzen diren begiratze-irizpideetara ez egokitzeagatik–.

3. Kontsulta hori eta eraikuntza edo obraren proiektua organismo egokiari igorri beharko zaio –Eusko Jaurlaritzari edo Gipuzkoako Foru Aldundiari–, betiere proiektatzen diren esku-hartzeek organismo horien babesaren edo esku-hartzearen mende dauden ondasunetan eragina badute.

4. Ondasun katalogatuetan egin beharreko obrek, dena den, indarrean dauden lege-xedapenetan zein aurreko idatz zatietan aipatzen diren testuinguruetan jaulkitzen diren erabakietan ezarritako begiratze-baldintzak bete beharko dituzte beti.

5. 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondareari buruzko Legean ezarritako erregimenaren mende dauden eraikinen edo elementuen aurreko erregimenaren deklarazioa lege horren 36. artikuluan ezarritako erregimenera eta prozedurara egokituko da.

*92. artikulua. Hirigintza-ondareko ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimena.*

1. Monumentu multzoak eta izendatutako monumentuak (I. maila).

A. «Monumentu multzoen» eta «izendatutako monumentuen» modalitateetan sartutako ondasun eta elementuen babes-erregimena, alde batetik, kultura-ondarea arautzen duten lege-xedapen orokorretan eta, bestetik, horietako bakoitzari dagozkion berariazko xedapenetan ezarritakoa da.

B. Oro har, multzo eta monumentu horietan planteatzen diren obrak eta jardunak euskal kultura-ondarea begiratzeko gaitan eskumena duen administrazioaren alde aurreko eta nahitaezko txostenaren mende jarriko dira adierazitako lege-xedapenetan aurreikusten diren kasu eta aukera guztietan.

2. Udalaz gaindiko intereseko beste ondasun higiezin batzuk (I. maila).

A. Oro har, dagozkien obrak eta jardunak gauzatzearen ondorioetarako, ondasun higiezin horiek «handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak» deritzen erregimenaren mendekotzat hartu beharko dira, eta horien barruan, «zaharberitze zientifikoaren» edo «zaharberitze kontserbatzailearen» bitartez eraikitakoa zorrozki gauzatzeko esku-hartzeen mendekotzat; hori guztia, nahiz ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, nahiz hori ordeztuko duen xedapenean ezarritakoaren arabera.

B. Ondasun eta elementu horietan gauzatzeko planteatzen diren obrak eta jardunak euskal kultura-ondarea begiratzeko gaitan eskumena duen administrazioaren alde aurreko eta nahitaezko txostenaren mende jarri beharko dira.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes –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.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en las resoluciones que se emitan en los contextos mencionados 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 del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1.990, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

*Artículo 92. Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio urbanístico.*

1. Conjuntos Monumentales y Monumentos declarados (Grado I).

A. El régimen de protección de los bienes y elementos integrados en las modalidades de «conjuntos monumentales» y «monumentos declarados» es el establecido en, por un lado, las disposiciones legales generales reguladoras del patrimonio cultural, y, por otro, en las específicas referidas a cada uno de ellos.

B. Con carácter general, las obras y actuaciones planteadas en esos conjuntos y monumentos serán a informe previo y preceptivo de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural vasco en todos aquellos supuestos y ocasiones previstos en las mencionadas disposiciones legales.

2. Otros bienes inmuebles de interés supramunicipal (Grado I).

A. Con carácter general, a los efectos de la realización de las correspondientes obras y actuaciones, los citados bienes inmuebles han de entenderse sujetos al régimen de las denominadas «intervenciones constructivas sin ampliación», y dentro de éstas de las intervenciones de ejecución estricta de lo construido mediante su «restauración científica» o «restauración conservadora», todo ello de conformidad con lo establecido bien en el Decreto n.º 317, de 30 de diciembre de 2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, bien en la disposición que lo sustituya.

B. Las obras y actuaciones que se planteen ejecutar en esos bienes y elementos han de someterse a informe previo y preceptivo de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

## 3. Udal-intereseko ondasun higiezinak (II. maila).

A. Ondasun hauen babes-erregimen zehatza eta espezifiko horretarako sustatuko den plan berezian definitutako izango da.

B. Plan berezi hori sustatzen ez den artean, dagozkien obrak eta jardunak gauzatzearen ondorioetarako, ondasun eta elementu horiek «handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak» deritzenen erregimenaren mendekotzat hartu beharko dira, eta horien barruan, «berriztatzeko» esku-hartzeen mendekotzat, nahiz ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, nahiz hori ordeztuko duen xedapenean ezarritakoaren arabera.

C. Ondasun eta elementu horietan gauzatzeko planteatzen diren obrak eta jardunak, egokitzat jotzen bada, euskal kultur-ondarea begiratzeko gaietan eskumena duen administrazioaren txostenaren mende jarriko dira.

Horretarako, udalak administrazio horren lankidetzeta eta esku-hartzea eskatu ahal izango du, obra eta jardun horien bide-argarritasuna zehazteko.

*93. artikulua. Arkeologia-ondareko ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimena.*

1. Kalifikatutako eta inbentariatutako zona arkeologikoak eta ustezko zona arkeologikoak.

Zona horien babes-erregimena, alde batetik, gai horretan indarrean dauden xedapen orokorretan (1990eko Euskal Kultur Ondareari buruzko Legea eta abar eta horiek ordeztuko dituzten xedapenak), eta, bestetik, zona horietako bakoitzari buruzko berariazko xedapenetan ezarritakoa izango da.

2. Monumentu / Monumentu Multzo gisa izendatzeko proposatutako zona arkeologikoak.

Zona hauek tratatzeko eta begiratzeko erregimena adierazitako 1990eko Euskal Kultur Ondareari buruzko Legean ezarritakoa izango da, 45.5. artikuluan ezarritakoa hain zuzen.

*94. artikulua. Espazio eta elementu naturalak babesteko erregimena.*

Espazio eta elementu horiek babesteko erregimena, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz garapen-plangintzan, nahiz horiei buruzko lege-xedapen orokorretan zein espezifikoean ezarritakoa da.

*95. artikulua. Eraikuntza katalogatuen eta horiei lotutako lursailen hirigintza-erregimena.*

Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan ondasun eta elementu horiek bere baitan hartuko dituzten lursailen tipologietarako edo zona zehaturako orokorrean ezarritako eraikuntzako eta erabilerako erregimena ondasun eta elementu horien berezko balioak behar bezala eta arrazoituta begiratzeko beharrezko neurrian eta irispidearekin birdoiztatutako da. Birdoiztutako horrek, beste hainbat alderdiaren artean, lursailen baimendutako eraikigarritasuna eta baimendutako eraikuntzen forma (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua) arautzen dituzten parametroetan izango du eragina.

*96. artikulua. Plan Orokor honen titulu honen eta katalogoaren aurreikuspenen maila arauemailea.*

1. Titulu honetako artikuluetan zein Plan Orokor honen «3. Katalogoa» dokumentuan bildutako aurreikuspenek, eraginpeko lursailen eta eraikuntzen egitura-antolamendua eta/edo antolamendu zehatua arautzen duten zehaztapenak konfigurazten eta/edo baldintzatzen dituztenek, kasu bakoitzean eraginean hartzen duten antolamendu-modalitatearen berezko izaera eta maila arauemailea izango dute.

## 3. Bienes inmuebles de interés municipal (Grado II).

A. El régimen de protección preciso y específico de estos bienes será el definido en el plan especial a promover con ese fin.

B. En tanto se promueva el indicado plan especial, a los efectos de la realización de las correspondientes obras y actuaciones, esos bienes y elementos han de entenderse sujetos al régimen de las denominadas «intervenciones constructivas sin ampliación», y dentro de éstas de las intervenciones de «reforma», de conformidad con lo establecido bien en el Decreto n.º 317, de 30 de diciembre de 2002, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, bien en la disposición que lo sustituya.

C. Las obras y actuaciones que se planteen ejecutar en esos bienes y elementos se someterán, en su caso y siempre que se estime oportuno, a informe de la Administración competente en materia de preservación del patrimonio cultural.

Para ello, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionada Administración a los efectos de determinar la viabilidad de aquellas obras y actuaciones.

*Artículo 93. Régimen de protección de los bienes y elementos del patrimonio arqueológico.*

1. Zonas arqueológicas calificadas e inventariadas, y zonas de presunción arqueológica.

El régimen de protección de esas zonas será el establecido en, por un lado, las disposiciones generales vigentes en la materia (Ley de Patrimonio Cultural de 1990, etc. y disposiciones que las sustituyan), y, por otro, las disposiciones específicas referidas a cada una de ellas.

2. Zonas arqueológicas propuestas para su declaración como monumentos / conjuntos monumentales.

El régimen de tratamiento y preservación estas zonas es el establecido en la referida Ley de Patrimonio Cultural de 1990, concretamente en su artículo 45.5.

*Artículo 94. Régimen de protección de los espacios y elementos de carácter natural.*

El régimen de protección de esos espacios y elementos es el establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento de desarrollo, bien en las disposiciones legales tanto generales como específicas referidas a los mismos.

*Artículo 95. Régimen urbanístico de las edificaciones catalogadas y de las parcelas vinculadas a las mismas.*

El régimen de edificación y uso establecido con carácter general tanto en este Plan General como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo para las tipologías de parcela o zona pormenorizada en las que se integren dichos bienes y elementos se entenderá reajustado en la medida y con el alcance necesarios para la debida y razonada preservación de valores propios de los mismos. Ese reajuste afectará a, entre otros extremos, los parámetros reguladores de la edificabilidad autorizada en la parcela y de la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones autorizadas.

*Artículo 96. Rango normativo de las previsiones de este Título y del Catálogo de este Plan General.*

1. Las previsiones contenidas tanto en los artículos de este Título como en el documento «3. Catálogo» de este Plan General que configuren y/o condicionen las determinaciones reguladoras del régimen de ordenación estructural y/o pormenorizada de las parcelas y edificaciones afectadas tendrán la naturaleza y el rango normativo propio de la modalidad de ordenación afectada en cada caso.



Aurreikuspen horiek aldatzeko eta birdoitzeko egitura-antolamenduko edo antolamendu xehatuko espediente bat formulatu eta onartu beharko da, zein izaera eta mailatako aurreikuspenetan eragiten duen.

2. Titulu honetako artikuluetan bildutako gainerako aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko maila dute. Aurreikuspen horiek aldatzeko, indarrean dagoen hirigintzako legerian izaera horretako zehaztapenak aldatzeko ezarritako irizpideak beteko dira.

3. Bestalde, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoaren arabera (Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60. artikuluan horri buruz xedatutakoa kontuan hartu behar da), «3. Katalogoa» dokumentuko gainerako proposamen eta aurreikuspenek hirigintza-antolamenduko tresna osagarrien berezko izaera dute.

Horiek aldatzeko legeria horretan bertan xedatutakoari jarraituko zaio (Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 100. artikuluan horri buruz xedatutakoa kontuan hartu behar da).

#### XEDAPEN IRAGANKORRAK

*Lehen.* Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri-plangintza indargabetzeko edo ordeztzeko baldintzak.

Dokumentu honen 2. artikuluan aipatzen den hirigintza-dokumentuak (hala 1989ko Arau Subsidiarioak eta horien aldaketak, nola plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun-azterlanak) indargabetzea eta/edo ordezte, ondoren adierazitako zentzuan baldintzatuta dagoela ulertuko da:

1. Hala 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan nola horiek aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza-espedienteetan (plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun-azterlanak) planteatutako proposamenak, gauzatu ez direnak eta/edo gauzatzen ari direnak, Plan Orokor honek baliozkotzen dituenak, kasu bakoitzean dokumentu horietan bertan ezarritako terminoetan eta irispidearekin finkatuz hartuko dira.

2. Hala 1989ko Plangintzako Arau Subsidiarioetan nola horiek aldatzeko zein garatzeko sustatutako hirigintza-espedienteetan (plan partzialak, plan bereziak eta xehetasun-azterlanak) ezarrita eta dagoeneko garatuta eta gauzatuta dauden proposamenak Plan Orokor honek inolako aldaketarik gabe bere baitan hartu eta bere egiten dituzenean, proposamen horiek beste dokumentu horietan ezarritako terminoetan finkatuz hartuko dira.

3. Oro har eta ondorio guztietarako, aurreko bi idatz zatietan aipatutako proposamenen kasuan, Plan Orokor honek adierazitako hirigintza-dokumentuetan sartuta daudenak islatu eta bere baitan hartzen dituela ulertuko da.

Horrexegatik, kasu horietan dokumentu haietan bildutako aurreikuspenen eta Plan Orokor honetan jasotakoan artean kontraesanik edo inkoherentziarik hautemanez gero, dokumentu haietan bildutakoak ondorio guztietarako aplikatzekoak direla ulertuko da.

*Bigarrena.* Plan Orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hiri-plangintzaren aurreikuspen jakin batzuk aldi baterako finkatzea.

1. Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren urbanizatze eta eraikitze udal-ordenantzak egiten eta onartzen ez diren artean, indarrean egongo dira ordenantza horien xede diren gaiak buruz, hala 1989. urtean onartutako Plangintzako Arau Subsidiarioetan eta horien geroztiko aldaketetan,

Su modificación y reajuste requerirá la formulación y aprobación de un expediente de ordenación estructural o pormenorizada según que aquella afecte a previsiones de una u otra naturaleza y rango.

2. Las restantes previsiones contenidas en los artículos de este Título tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada. Su modificación se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente para la modificación de las determinaciones de esa naturaleza.

3. Por su parte, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente (Se ha de tener en cuenta lo dispuesto a ese respecto en, entre otros, el artículo 60, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006), las restantes propuestas y previsiones del documento «3. Catálogo» tienen la naturaleza propia de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.

Su modificación se adecuará a lo dispuesto en esa misma legislación (Se ha de tener en cuenta lo dispuesto a ese respecto en, entre otros, el artículo 100 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

*Primera.* Condiciones de derogación o sustitución del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

La derogación y/o sustitución de documentos urbanísticos (tanto Normas Subsidiarias de 1989 y modificaciones de las mismas, como planes parciales, especiales y estudios de detalle) a la que se hace referencia en el artículo 2 de este Documento se entenderá condicionada en el siguiente sentido:

1. Las propuestas planteadas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle) no ejecutadas y/o en ejecución y que este Plan General convalida, se entenderán consolidadas en los términos y con el alcance establecidos en cada caso en esos mismos documentos.

2. En todos aquellos supuestos en los que, sin modificación alguna, este Plan General incorpora y hace suyas propuestas ya desarrolladas y ejecutadas, establecidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1989 como en los expedientes urbanísticos promovidos bien para su modificación bien para su desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle), se entenderán consolidadas en los términos establecidos en estos otros documentos.

3. Con carácter general y a todos los efectos, se entenderá que, tratándose de las propuestas mencionadas en los dos apartados anteriores, este Plan General refleja e incorpora las incluidas en los citados documentos urbanísticos.

Precisamente por ello, en el caso de que, en esos supuestos, se detecten contradicciones o incoherencias entre las previsiones contenidas en aquellos documentos y las recogidas en este Plan General, se entenderán de aplicación a todos los efectos las incluidas en aquellos documentos.

*Segunda.* Consolidación transitoria de determinadas previsiones del planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

1. En tanto en cuanto se elaboren y aprueben las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación a las que se hace referencia en el artículo 5 de este Documento, se entenderán vigentes las previsiones que, en relación con las materias objeto de aquellas, están incluidas tanto en las Normas

nola horiek garatzeko sustatutako plangintzan bilduta dauden aurreikuspenak.

Ordenantza horiek onartzeak beste hirigintza-dokumentu horietan bilduta dauden aurreikuspenak ordenantzetan ezarritako terminoetan indargabetzea ekarriko du.

2. Hirigintza-arau hauen 61. artikuluko 8. idatz zatian eta hurrengo xedapen iragankorrean aipatzen diren eraikuntza-solairuetan etxebizitza-erabilera baimentzearen ondorioetarako, dagozkien eraikuntzetako fatxadan zein estalkian baoak, sabai-leihoak eta abar irekitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako erabilera ezartzeko beharrezkoak diren argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak bete ditzaten.

Horretarako, aurreko «A» idatz zatian aipatutako hirigintza-dokumentuetan bildutako berariazko aurreikuspenak, alderdi horiek arautzen dituztenak, aldatutzat hartuko dira.

Dena den, bao eta sabai-leiho horiek irekitzeko, adierazitako hirigintza-dokumentuetan ezarrita dauden fatxada eta estalkien konfigurazio orokorra eta bateratua arautzen duten irizpide orokorrak beteko dira.

Adierazitako udal-ordenantza berriak onartzen direnean, bertan baldintza eta gai horiei buruz ezarritako zehaztapenak izango dira aplikatzekoak.

*Hirugarrena. Plan Orokor honetan edo berau garatzeko sustatutako plangintzan oro har baimendutakoa baino altuera eta solairu kopuru handiagoa duten udalerriko gaur egungo bizitegi-eraikuntzen eraikuntzako eta erabilerako erregimena.*

1. Plan Orokor honen dagokien arau partikularrean oro har baimendutakoa baino altuera eta solairu kopuru handiagoa duten udalerriko gaur egungo bizitegi-eraikuntzak finkatutzat hartuko dira, mantentzen diren eta hurrengo 2. idatz zatian aipatutako egoeretako bat ere gertatzen ez den artean.

2- Bizitegi-eraikuntza horiek dagokien arau partikularrean ezarritako eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrera egokitu beharko dira honako kasu hauetan:

— Eraikuntza eraitsi eta ordeztzen denean.

— Eraikuntzan ordezte horrekin pareka daitezkeen obrak gauzatzen direnean. Halakotzat joko dira kontrata bidez gauzatzeko kostua eraikuntza osoaren balioaren %60 baino handiagoa denean. Balio hori indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera kalkulatu da (birjar-tze-metodoa edo horren ordeztzeko aplikatzeko den besteren bat).

— Eraikuntzaren auri-deklarazioa egiten denean.

3. Aurreko 2. idatz zatian aipatutako egoeretako bat ere gertatzen ez den artean eta eraikuntza finkatutzat hartzen den bitartean, Plan Orokor honetan kasu bakoitzean baimendutakoen gaintetik kokatutako eraikuntza-solairuen erabilera-erregimena dokumentu honen 61. artikuluan eta hurrengoetan eta dagokien arau partikularrean ezarritakoa izango da.

Hala, solairu horietan adierazitako artikuluetan ezarritakoaren arabera ezar daitezkeen erabilerak finkatu eta/edo baimenduko dira. Zehazki:

A. Etxebizitza baimenduko da, are estalkipeko solairuan ere, nahiz loturarik gabe, nahiz eraikuntzako beste etxebizitza batzuei loturik, baldin eta osagarri gisa:

Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas el año 1989 y en las posteriores modificaciones de las mismas, como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

La aprobación de dichas Ordenanzas conllevará la derogación de las citadas previsiones contenidas en esos otros documentos urbanísticos, en los términos establecidos en aquellas.

2. A los efectos de la autorización del uso de vivienda en las plantas de edificación a las que se hace referencia en el apartado 8 del artículo 61 y en la siguiente Disposición Transitoria de estas Normas Urbanísticas, se autoriza la apertura de huecos, claraboyas, etc. tanto en la fachada como en la cubierta de las correspondientes edificaciones, con el fin de dotar a las citadas plantas de las necesarias condiciones de iluminación y ventilación para la implantación del citado uso.

Para ello, se entenderán modificadas las previsiones específicas reguladoras de esas cuestiones contenidas en los documentos urbanísticos mencionados en el anterior apartado «A».

En todo caso, la apertura de los citados huecos, claraboyas, etc. se adecuará a los criterios generales reguladores de la configuración general y unitaria de fachadas y cubiertas establecidos en dichos documentos urbanísticos.

Tras la aprobación de las referidas nuevas Ordenanzas municipales serán de aplicación las determinaciones establecidas en las mismas en lo referente a las indicadas condiciones y materias.

*Tercera. Régimen de edificación y uso de las construcciones residenciales existentes en el municipio que cuenten con una altura y un número de plantas superior al autorizado con carácter general en este Plan o en el planeamiento promovido en su desarrollo.*

1. Las edificaciones residenciales existentes en el municipio, que cuenten con una altura y un número de plantas superior a los autorizados con carácter general en la correspondiente Norma Particular de este Plan General, se entenderán consolidadas en tanto en cuanto se mantengan y no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el siguiente apartado 2.

2. Las citadas edificaciones residenciales deberán adaptarse al régimen general de edificación y uso establecido en la correspondiente Norma Particular en los supuestos de:

— Derribo y sustitución de la edificación.

— Ejecución en la edificación de obras que sean asimilables a dicha sustitución. Se considerarán como tales las obras cuyo coste de ejecución por contrata sea superior al 60% del valor de la edificación considerada en su totalidad, calculado de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes (método de reposición u otro que sea de aplicación en sustitución del mismo).

— Declaración de ruina de la edificación.

3. En tanto en cuanto no se produzca ninguna de las situaciones mencionadas en el anterior apartado 2 y la edificación se entienda consolidada, el régimen de uso de las plantas de edificación situadas por encima de las autorizadas en cada caso en este Plan General será el establecido en los artículos 61 y siguientes de este mismo Documento y en la correspondiente Norma Particular.

Así, se consolidan y/o autorizan en esas plantas los diversos usos posibles de conformidad con lo establecido en dichos artículos. En concreto:

A. Se autoriza el uso de vivienda en las mismas, incluso en la planta bajo cubierta, bien de forma independiente bien vinculado a otras viviendas de la edificación, siempre que, complementariamente:

— Altuera, argiztatze, aireztatze, isolamendu termiko, biziogokitasun eta irisgarritasunari buruzko baldintzak eta hiri-plangintzan zein gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan etxebizitza-erabilera ezartzeko oro har finkatzen diren gainekoak ere betetzen badira.

— Ondoren azaltzen den salbuespenarekin, etxebizitzak 40 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarri) azalera minimoa duenean.

«7.3 Hirigune Zentrala» (azpi)esparruko estalkipeko solairuetan ezar daitezkeen etxebizitza independenteak dira salbuespen hori. Horiek ezartzeko baimena emateko, nahitaezkoa izango da 37 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarri) azalera minimoa, 1,50 m-ko altueratik gora neurtua, eta 2,20 m-ko batez besteko altuera libre izatea.

— Solairu horietan ezarri nahi diren etxebizitza berriek 70 m<sup>2</sup>-ko (erabilgarri) batez besteko tamaina badute. «7.3. Hirigune zentrala» azpiesparruan batez besteko tamaina hori ez da aplikatzeko izango.

Gaur egun duten azalarekin finkatzen dira Plan Orokor hau onartu aurretik solairu horietan dauden eta batez besteko tamainaren baldintza hori betetzen ez duten etxebizitzak, baldin eta arestian aipatutako azalera minimoa baino azalera handiagoa badute.

B. Era berean, solairu horietan baimendutako gainerako erabilerak (zerbitzu-instalazioak, trastelekuak, etab.) ezartzeko baldintzak indarrean dauden eta aplikatzekoak diren lege-xedapenetan zein hiri-plangintzan orokorrean ezarritakoak izango dira.

4. Aipatutako solairu guztietan eta horietako batzuetan dagozkien erabilerak eta jarduerak garatzeko eta ezartzeko baldintza minimoak betetzen ez badira, eraikuntza zein solairu horiek behar bezalako osasungarritasuneko, segurtasuneko eta apaindurako baldintza minimoetan mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak egitea besterik ez da baimenduko.

Solairu horiek eta bertan dauden lokalak edo espazioak erabat berritzeko eta/edo finkatzeko obrak ez dira baimenduko.

Solairu horietan lehendik dauden erabilera eta jarduerak eta, bereziki, Plan Orokor hau onartu aurretik bertan ezarritako etxebizitzak, ez dira ezein ondorioetarako baimendutzat hartuko.

5. Aurreko idatz zatietan aipatutakoak bezalako solairuak dituzten bizitegi-eraikuntzen kasuan, baldin eta antolamendu xehatua definitzearen ondorioetarako Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen plangintza xehatua, dagokion arau partikularrean ezarritako baldintzetan finkatzen dena, aldatzea aurreikusten duten esparruetan edo (azpi)esparruetan kokatuta badaude, eraikuntza eta solairu haien behin betiko eraikuntzako eta erabilerako erregimena plangintza xehatua aldatzeko espedientearen ezarritakoa izango da.

Espediente hori sustatu eta onartzen ez den artean, eraikuntza eta solairu horien eraikuntzako eta erabilerako erregimena aurreko idatz zatietan azaldutakoa izango da.

Era berean, behin betiko erregimena aurreko idatz zati horietan azaldutakoarekin bat etor daiteke edo, egokituz jotzen bada, murriztaileagoa izan daiteke.

6. Aurreko idatz zati guztietan azaldutako hirigintza-irizpideak ez dira aplikatzekoak izango hiri-plangintzarekin (halakotzat joko da bai Plan Orokor hau bera bai berau garatzeko sustatutako plangintza) bat ez datozen eraikuntzatzat jo direlako bertan zehaztutako hirigintza-antolamendua gauzatzeko kasu bakoitzean ezarritako programazio-irizpideen araberako erabilerak diren eraikuntzetan.

— Se cumplan las condiciones de altura, iluminación, ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad y accesibilidad, así como las restantes establecidas con carácter general para la implantación del uso vivienda tanto en el planeamiento urbanístico como en las disposiciones legales vigentes en la materia.

— Con la salvedad que se expone a continuación, la vivienda cuente con una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup> (útiles).

Dicha salvedad afecta a las viviendas independientes que pudieran implantarse en las plantas bajo cubierta del (sub)ámbito «7.3 Casco Central». Su autorización se condiciona a la disposición de una superficie mínima de 37 m<sup>2</sup> (útiles), medida a partir de una altura de 1,50 m, y una altura media libre de 2,20 m.

— Las nuevas viviendas que se pretendan implantar en las citadas plantas cuenten con un tamaño (promedio) de 70 m<sup>2</sup>(útiles) por vivienda, salvo en el subámbito «7.3 Casco Central», en el que no será de aplicación dicho tamaño medio.

Se consolidan con su actual superficie las viviendas existentes en esas plantas con anterioridad a la aprobación del este Plan General que no cumplan esa condición de tamaño medio, siempre que tengan una superficie superior a la mínima antes mencionada.

B. A su vez, las condiciones de implantación de los restantes usos autorizados en las citadas plantas (instalaciones de servicios, trasteros, etc.) serán las establecidas con carácter general tanto en las disposiciones legales vigentes y de aplicación, como en el planeamiento urbanístico.

4. En los supuestos en los que en todas o algunas de las citadas plantas no se cumplan las condiciones mínimas para el desarrollo y la implantación de los correspondientes usos y actividades sólo se autorizará la ejecución en las mismas de las obras que se estimen necesarias para el mantenimiento tanto de la edificación como de esas plantas en las debidas y mínimas condiciones de salubridad, seguridad y ornato.

No se autorizarán las obras de reforma integral y/o de consolidación de las citadas plantas y de los locales o espacios existentes en las mismas.

Los usos y actividades preexistentes en esas plantas, y, en particular, las viviendas implantadas en su caso en las mismas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, no se entenderán autorizados a ningún efecto.

5. Tratándose de edificaciones residenciales que cuenten con plantas como las mencionadas en los apartados anteriores y estén situadas en Ámbitos o (sub)ámbitos en los que, a los efectos de la definición de su ordenación pormenorizada, se prevé la modificación del planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolida en las condiciones establecidas en la correspondiente Norma Particular, el régimen de edificación y uso definitivo de aquellas edificaciones y plantas será el establecido en el citado expediente de modificación del planeamiento pormenorizado.

En tanto se promueva y apruebe ese expediente, el régimen de edificación y uso de dichas edificaciones y plantas será el expuesto en los apartados anteriores.

A su vez, el régimen definitivo podrá ser coincidente con el expuesto en esos apartados anteriores, o más restrictivo siempre que se considere oportuno.

6. Los criterios urbanísticos expuestos en la totalidad de los apartados anteriores no serán de aplicación en las edificaciones que, al ser declaradas disconformes con el planeamiento urbanístico (considerando como tal tanto este mismo Plan General como el planeamiento promovido en su desarrollo), deban ser derribadas de conformidad con los criterios de programación establecidos en cada caso, con el fin de proceder a la ejecución de la ordenación urbanística determinada en el mismo.

*Laugarrena. Lurzoru urbanizaezineko zona globaletan dauden eta horietarako ezarritako erregimen orokorrarekin bat ez datozen jarduera ekonomikoak eta eraikuntzak.*

Indarrean dauden eta aplikatzekoak diren beste lege-xedapen batzuetan eta lurraldea antolatzekeo tresnetan ezarrita dauden aurreikuspenak aplikatzearen ondorio diren eraginaren kalterik gabe, ondoren adierazten diren jarduera ekonomikoak azaltzen diren baldintzetan aldi baterako jarraitzea baimenduko da:

— Plan Orokor hau onartu aurre-aurreko unean garatuta dauden eta hamar urteko jarduera-aldi minimoa duten jarduera ekonomikoak izan beharko dute.

— Jarduera etorkizunean garatzeko baimena lehendik dagoen jarduera mantentzeari loturik egongo da eta ezin izango da jarduera horretan aldaketarik egin.

— Jarduera Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikuntza eta instalazioetan garatu beharko da, eta ez da horien handitzerik baimenduko.

Jarduera baldintza egokietan garatzeko beharrezkotzat jotzen diren mantentzeko eta iraurazteko obrak gauzatzea besterik ez da baimenduko.

Obra horiek baimentzeak eta gauzatzeak ez du, inondik ere eta ezein ondoriotarako, jardueraren eta berari lotutako eraikuntza eta instalazioen balio ekonomikoaren gehikuntzarik ekarriko. Obrak egiteko udal-lizentzia emateko ezinbestekoa izango da jardueraren eta eraikuntzen titularrak edo titularrek baldintza hori izendatuki bere gain hartzea.

— Plan Orokor hau onartu ondoren jarduera garatzeko baimena aldi baterakoa da eta izango da.

Horrexegatik, baimen hori lortzeko ezinbestekoa izango da, Plan Orokor hau onartzen denetik hasi eta urtebeteko epean, jarduera egungo kokalekuan mantentzeko eta jarduera hori garatzeko zona egoki batera lekualdatzeko denbora-programa ebaluatu eta justifikatuko duen dokumentua aurkeztea.

Dokumentu horren osagarri gisa, bertan kalkulaturako denboran jarduera egungo kokalekutik kentzeko konpromisoa hartu beharko dute, beste hainbat alderdiren artean, jardueraren titularrek.

Salbuespen gisa, baldin eta jarduera etorkizunean mantentzea interes publikokotzat jotzen bada, aipaturako aldi baterako baimena interes publikoaren deklarazioan bertan adierazten diren irizpideen arabera luzatu ahal izango da.

Dena den, baimena luzatu ahal izateko ezinbestekoa izango da arrazoi materialen zein lurralde arlokoen arabera eskumena duten gainerako administrazioen baimenak eta/edo aldeko txostenak lortzea.

*Cuarta. Actividades económicas y edificaciones existentes en zonas globales del suelo no urbanizable, no acordes con el régimen general establecido para las mismas.*

Sin perjuicio de los efectos derivados de la aplicación de las previsiones establecidas en otras disposiciones legales e instrumentos de ordenación territorial vigentes y, en su caso, de aplicación, se autoriza la continuidad, con carácter transitorio, de las actividades económicas que se indican a continuación, en las condiciones que asimismo se exponen:

— Deberá tratarse de actividades económicas ya desarrolladas en el momento inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General, y con un período mínimo de actividad de diez años.

— La autorización del desarrollo de la actividad a futuro deberá entenderse asociada exclusivamente al mantenimiento de la actividad preexistente, sin que puedan producirse cambios en la misma.

— La actividad deberá ser desarrollada en las construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, sin que se autoricen ampliaciones de las mismas.

Únicamente se autorizará la ejecución de las obras de mantenimiento y conservación que se estimen necesarias para el desarrollo de la actividad en condiciones adecuadas.

La autorización y ejecución de esas obras no conllevará, en ningún caso y a ningún efecto, un incremento del valor económico de la actividad y de las construcciones e instalaciones vinculadas a la misma. La concesión de la correspondiente licencia municipal de obras se condicionará a la expresa asunción de esa condición por parte del titular o titulares de la actividad y de las construcciones y edificaciones.

— La autorización del desarrollo de la actividad en el futuro posterior a la aprobación de este Plan General tiene y tendrá carácter transitorio.

Precisamente por ello, dicha autorización se condiciona a la presentación, en el plazo de un año contado a partir de la aprobación de este Plan, de un documento en el que, complementariamente, se evalúe y justifique el programa temporal de mantenimiento de la actividad en su actual emplazamiento, y de traslado de la misma a una zona adecuada para su desarrollo.

Ese documento deberá complementarse con, entre otros extremos, el compromiso del titular o de los titulares de la actividad de desalojo de ésta de su actual emplazamiento en el tiempo estimado en el citado documento.

Excepcionalmente y siempre que su mantenimiento a futuro se declare de interés público, la citada autorización transitoria podrá ser prorrogada de conformidad con los criterios que se indiquen en la propia declaración.

En todo caso, dicha prórroga requerirá la obtención de las autorizaciones y/o informes favorables de las restantes Administraciones competentes en atención a razones tanto materiales como territoriales.